

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GH max. 126,5 m üNN Zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
a Art der Bauweise: abweichende Bauweise

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
F Feuerwehr

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Regelung zur Regenrückhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- FD 0°-15° Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 15°

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandener Baumbestand (Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0); 24.06.2024)
Vorhandener Baumbestand (Amt für Geoinformation und Kataster; Luftbildbelegung 2023)
Grundwassermessstelle / Brunnen (Amt für Geoinformation und Kataster; 24.06.2024)
Vorhandener Schmutzwasserkanal (UWB; Stadtentwässerung; 25.02.2022)
Vorhandener Regenwasserkanal (URW; Stadtentwässerung; 25.02.2022)
Fernwärmedruckrohrungsstation Eckendorfer Straße (Auszug, nachrichtliche Darstellung) (Stadtwerke Bielefeld, Geschäftsbereich Netze; 27.02.2025)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
1.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN).
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 1 BauNVO)
1.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeeile wie z.B. technische Dachbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,00 m sind zulässig, wenn sie um mindestens 1,00 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- BAUWEISE**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)
Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen.
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
4.1 Ersatzquartiers für Fledermäuse
Bei der Errichtung neuer Gebäude sind im Plangebiet innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche insgesamt 16 Ersatzkästen für Fledermäuse in einer Höhe von 3 - 5 m auf der der Witterung abgewandten Fassade, fern von Störquellen wie Licht und Lärm zu installieren.
4.2 Regenrückhaltung
Das in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung mit einer max. Drosselwassermenge von 230 l/(s*ha) zurückzuhalten und im Anschluss den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzuleiten.
- DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN, EINSCHLIEßLICH VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE, WOBEI DIE VORGABEN DES IMMISSIONSSCHUTZRECHTS UNBERÜHRT BLEIBEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen sind für schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)
Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) und Lichtkuppeln.
Ausnahme:
Ausnahmsweise kann für Dachflächen, die zum Zwecke der Feuerwehr für Sport-, Trainings- oder Übungsflächen sowie für Stellplätze genutzt werden, von der Begrünungspflicht abgesehen werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)
Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15° auszubilden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbilauwertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

In der im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten Fläche sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme stattfinden. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Im orange gekennzeichneten Bereich des beigefügten Lageplans kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

BODENFUNDE

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalsbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Auenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 244, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-30; Fax 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalsbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalsbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angedroht werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

Um für mögliche bisher nicht bekannte Bodendenkmäler eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel. 0251 591-6125, E-Mail: palaeoentologie@wl.org, schriftlich mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

BAÜME IM BEREICH VON VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Abschnitt 3.2 hingewiesen.

ALTLASTEN UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altlast Nummer AS 116. Der Boden und das Grundwasser sind durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) verunreinigt. Die Bodenbelastungen konnten bereits entfernt werden. Das Grundwasser wird seit 2002 über 3 Brunnen gereinigt. Das gereinigte Wasser wird dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Abschnitt 3.2 hingewiesen. Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen für die Überwachung und Einnleitung vorhandenen Grundwassermessstellen und Förderbrunnen sollen erhalten werden. Ist dies nicht möglich, sind die Brunnen möglichst zeitnah mit der Zustimmung des fachrechtlich zurückzubauen und evtl. durch neue Grundwassermessstellen zu ersetzen.

ARTENSCHUTZ

FALLZEITBeschränkung

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, müssen die Gebäude mit Quartiersseignung während der Überwinterungsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelzeit zwischen dem 1. November bis 28./29. Februar abgebrochen werden, soweit keine Winterquartiere festgelegt worden sind. Ist ein Abbruch des angegebenen Zeitraums nicht möglich, muss vor dem Abbruch von dem Abbruch von einem Fachgutachter sichergestellt werden, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze bzw. Höhlenbäume und Vegetationsflächen frei von einer Quartiersnutzung sind (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

ABBRUCH- UND BAUZEITENBeschränkung

Sofern vorhandene Gebäude abgebrochen oder saniert werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, müssen die Gebäude mit Quartiersseignung während der Überwinterungsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelzeit zwischen dem 1. November bis 28./29. Februar abgebrochen werden, soweit keine Winterquartiere festgelegt worden sind. Ist ein Abbruch des angegebenen Zeitraums nicht möglich, muss vor dem Abbruch von dem Abbruch von einem Fachgutachter sichergestellt werden, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze bzw. Höhlenbäume und Vegetationsflächen frei von einer Quartiersnutzung sind (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

ELEKTROVERSORGUNG

Im Rahmen der Umsetzung ist zur Sicherstellung der ElV-Versorgung innerhalb des Plangebietes in Rücksprache mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH eine Fläche in einer Größe von ca. 5 x 5 m für eine Versorgungsanlage für Elektrizität vorzuziehen. Zur Festlegung des genauen Standorts sind die Stadtwerke Bielefeld GmbH - Bereich Netzbau - Sachbereich Netze 1 zu kontaktieren.

DIN-NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 23.04.2024

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Absatz 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind

am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/104.00
"NEUE HAUPTFEUER- UND RETTUNGSWACHE
AN DER ECKENDORFER STRASSE"

VERFAHRENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 17.09.2019
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 28.10. - 15.11.2019
ENTWURFSBESCHLUSS 10.12.2025
VERÖFFENTLICHUNG 23.01. - 24.02.2025

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.32

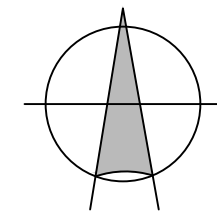
PLANGEBIET: SÜDLICH DER HERFORDER STRASSE, WESTLICH DES BETRIEBSGELÄNDES DES UMWELTBETRIEBES, NÖRDLICH DER ECKENDORFER STRASSE UND ÖSTLICH DER FELDSTRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 77 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

MAßSTAB: 1:1.000

0 5 10 20 40 Meter



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/104.00
"NEUE HAUPTFEUER- UND RETTUNGSWACHE
AN DER ECKENDORFER STRASSE"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

