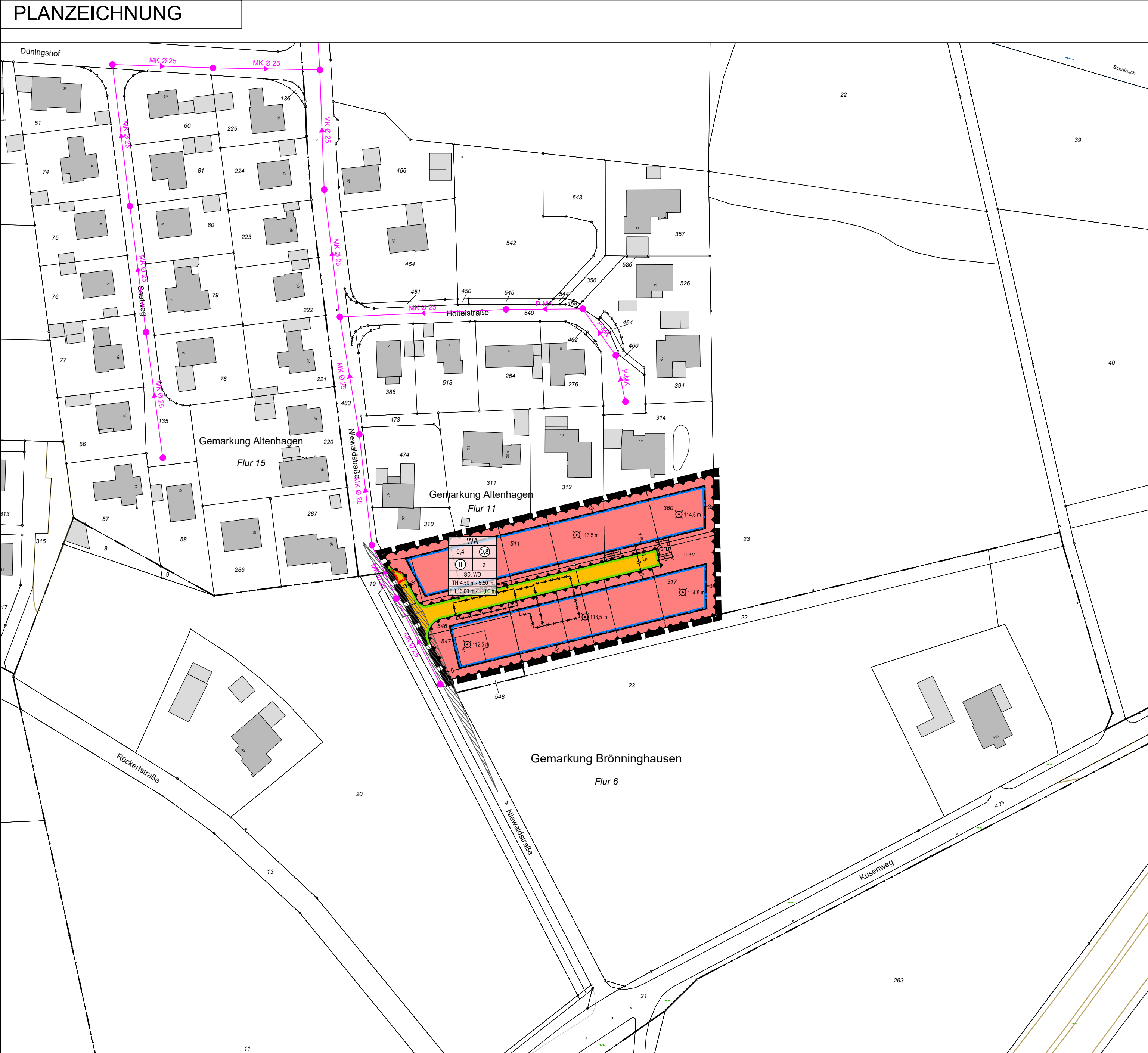




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)	
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
⊕	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
①	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50 m - 5,50 m	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH 10,00 m - 11,00 m	Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß
⊕ (-13,1 m)	Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (Normalhöhennull)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Standplatz für Abfallwertstoffbehälter am Abfuhrtag
Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
Flächen für Maßnahmen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)	
	Maßnahmen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
	Lärmpegelbereich V
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)	
SD	Satteldach
WD	Walmdach
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)
	Sichtfelder

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig sind gem. §§ 1 Absatz 5 und Absatz 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 allgemein zulässige sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.Freizeitanlagen im Sinne des § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 und 18 BauNVO)
 - Obere Höhen-Bezugspunkte
Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
 - Unterer Höhen-Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Absatz 1 BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN - Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen ist die NHN-Höhe durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)
 - Abweichende Bauweise
Die Gebäude sind entweder als Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten.
Hausgruppen sind zur östlichen Grundstücksgrenze grenzübergreifend sowie zur westlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten (Kettenhäuser). Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)
Je Gebäudeeinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze, Garagen und Carports
Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.
 - Nebenanlagen
Abfallbehälter, Fahrradstellanlagen und Wärmepumpen sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12.4 zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN UND SICHTFELDER**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 und 11 BauGB)
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 360.
- MAßNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
 - Innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) V sind Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen.
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 - 75 dB(A)
 - Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bereiche zwischen den (Haupt-)Gebäuden und Grundstücksgrenzen durch 3,50 m hohe Lärmschutzelemente zu schließen. Alternativ ist als Ersatz für die Lärmschutzelemente eine entsprechende Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig, sofern diese eine mindestens gleichwertige Schutzwirkung gewährleisten.
Die Lärmschutzelemente sind mit einem Flächengewicht von $m^2 \geq 10 \text{ kg/m}^2$ und einem Schalldämm-Maß im eingebauten und betriebsfertigen Zustand von $R_w \geq 25 \text{ dB}$ auszuführen.
 - Je Wohneinheit ist mindestens ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) lärmabgewandt anzuordnen.
Zum Schutz von Außenwohnbereichen sind in Verlängerung der Nordfassade eines Gebäudes mindestens 4,0 m lange und 2,0 m hohe transparente, lärmabschirmende Lärmschutzelemente am Gebäude zu installieren.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen 8.1 und 8.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.
- FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)
 - Naturmahe Gartengestaltung
Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.
 - Heckenpflanzung zum Außenbereich
Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Gehölzreihe als geschnittene Hecke anzupflanzen.
Geeignete Heckengehölze sind z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Hanbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zusätzlich ein mindestens 1,20 m hoher Zaun zu setzen. Gartentore sind unzulässig.
 - Vorgartenfläche
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten, d.h. Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze, zu mindestens 2/3 als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Dachbegrünungen
Flachdächer und gering geneigte Dächer (bis 5° Neigung) von Hauptbaukörpern sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen, sind mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachterasse oder ähnlicher Außenwohnbereich genutzt werden. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
 - Dachform
Die Dächer sind asymmetrisch auszubilden.
Dächer können auf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche als Flachdach ausgebildet werden. Als Höhenbegrenzung gilt hier die festgesetzte Traufhöhe.
 - Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Organg ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mind. 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
 - Dacheindeckung
Bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung sind auf dem Dach montierte technische Anlagen wie Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
Bei einer extensiven Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm kann die Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe bei Flachdächern um 0,50 m ist zugelassen werden.
Für Dacheindeckungen von Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind ausschließlich (natur-)rote bis braune und anthrazitfarbene bis schwarze Dachformen/Ziegel zulässig. Dacheindeckungen sind nur in blendfreier und nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzune sind nur in der Hecke integriert zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial-, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 - Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen
Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.
- BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 Absatz 6 BauGB i. V. m. § 44 Absatz 2 LWG NRW)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die einzubauende Drosselsperre ist so auszugestalten, dass die maximal abfließende Niederschlagswassermenge auf 22,8 l/s ha begrenzt wird.
Der gedrosselte Abfluss ist anschließend den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zuzuleiten.
Ein entsprechender hydraulischer Nachweis der erforderlichen Rückhaltevolumina sowie der Drosselwirkung ist im Rahmen des Entwässerungsantrags vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 08.03.2021

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.

Dieser Bebauungsplan ist

am _____

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzende/r

Dieser Entwurf wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____

bis _____ im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich öffentlich aus.

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/A18
"NIEWALDSTRASSE, SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER HOLTEISTRASSE"

VERFAHRENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 02.11.2021
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 29.11 - 29.12.2021
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.32.

Drees

Huesmann - Bielefeld

PLANGEBIET:

TEILBEREICH ÖSTLICH DER NIEWALDSTRASSE, SÜDLICH HOLTEISTRASSE, NÖRDLICH DES KUSENWEG

GEMARKUNG/ FLUR:

GEMARKUNG ALTENHAGEN, FLUR 11 TLW.

KARTENGRUNDLAGE:

LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

MAßSTAB:

1:1.000

0 5 10 20 40 Meter

STAND: 04.05.2026, VS