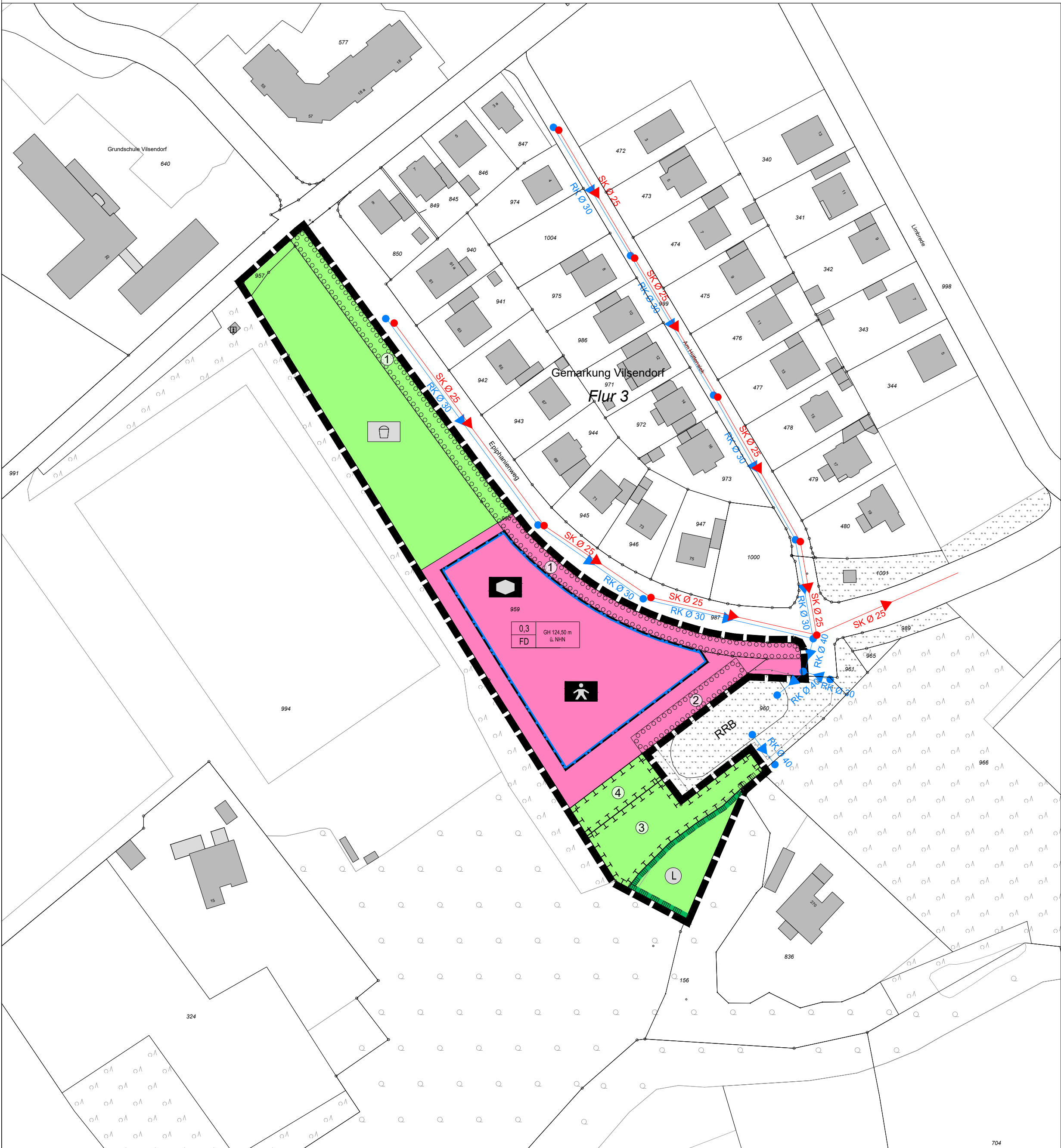


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
GH 124,50 m Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (NNH),
ü. NNH als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauNVO)

FD Flachdach

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindertagesstätte

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Spielfeld

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

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Absatz 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche 3 und 4) (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 und Absatz 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 1 und 2) (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und Absatz 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Grünanlage (Bestand)
- Laubholz (Bestand)
- Gehölz (Bestand)
- Vorhandener Schmutzwasserkanal (UWB, Stadtentwässerung)
- Vorhandener Regenwasserkanal (UWB, Stadtentwässerung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 Absatz 1 BauNVO)

- Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NNH).
- Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,00m zulässig. Lüftungsanlagen als technische Dachaufbauten sind mindestens mit einem Abstand von 5 m zurückversetzt zur Gebäudekante zu installieren.
- Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 0,50 m über dem obersten Dachabschluß des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhäusen.

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

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

- Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.
- Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 3) sind in einem Pflanzabstand von 2 x 1m Eichen - Quercus (Qualität 1/ 2, 80-120cm) zu pflanzen.
- Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 4) ist ein 10m breiter Waldmantel anzulegen. Parallel zur Gemeinbedarfsfläche sind dafür auf den ersten 4m einheimische Sträucher zu pflanzen. Es sind Arten folgender Pflanzliste zu verwenden:
Haselnuss Corylus avellana
Roter Hainrieel Cornus sanguinea
Schlehe Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Pflaflenhütchen Euonymus europaeus

Daran anschließend sind in einer Breite von 6m hohe Sträucher (Weißdorn - Crataegus) und Bäume 2. Ordnung (zum Beispiel Feldahorn -Acer campestre, Eberesche - Sorbus aucuparia) zu pflanzen.

Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Umweltbericht.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubb Baum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumbestände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichzeitig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einseitige Baumreihe - alle 20 Meter 1 Baum - bestehend aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumbestände sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichzeitig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Im Bereich von Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke kann auf einzelne Bäume verzichtet werden. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
- Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichzeitig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

- Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratschicht) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

4. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1A ABSATZ 3 BAUGB

(§ 9 Absatz 1a BauGB)

Den Eingriffsflächen dieses Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 579 der Flur 2 der Gemarkung Brönninghausen in Höhe von -432 ökologischen Wertpunkten für die „Bentruer Streuobstwiesen“ zugeordnet. Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gelten die Maßnahmenbeschreibungen im für diesen Bebauungsplan erstellen Umweltbericht.

5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 44 LWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

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. 2026 I Nr. 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.

Zuwerdungen 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.

SONSTIGE HINWEISE

- ALTLASTENUNDE**
Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.
- BODENFUND**
Der Beginn der geplanten Bodeneingriffe ist aufgrund eines vermuteten Bodendenkmals frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter:innen unseres Hauses sicherzustellen (LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 380930-30, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lwl.org). Für den Bodeneingriff ist ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaukel inkl. Fahrer zu stellen.

3. ARTENSCHUTZ

3.1 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 Vögeln (bei Höhenbäumen auch Fledermäuse) zu vermeiden, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar (bei Besatz durch Fledermäuse zwischen 1. November und dem 28./29. Februar) durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch einen 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 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

3.2 BELEUCHTUNG

Als nächtliche Beleuchtung (22 bis 6 Uhr) außerhalb von Gebäuden dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbkreis und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %) Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie die gelbe PC Amber LED oder bernsteinfarbene LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) und mit Beleuchtungsstärken bis max. 5 bis 10 Lux verwendet werden. Eine flächige Anstrahlung von z. B. Fassaden und die dauerhafte Beleuchtung zur Nachtzeit sind unzulässig.

4. BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UTERRIDRISCHER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist gemäß DVGW-Regelwerk (GW 125) ein Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage
-Zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
-unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.
Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

5. KAMPMITTEL

Von dem Feuerwehramt, Zivil- und Katastrophenschutz Bielefeld muss folgender Hinweis beachtet werden: 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. 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. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.



6. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden. Die schadhose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zueignungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

7. BETRIEBSZEITEN

Die geplante Betriebszeit der Kindertagesstätte ist an Werktagen von 08:00 Uhr (Anfahrt der Kinder ab 07:30 Uhr) bis 16:00 Uhr (Abfahrt der Kinder bis 16:30 Uhr). Für die Jugendeinrichtung gelten die üblichen Betriebszeiten. Weichen die Betriebszeiten von den angegebenen Zeiten an, ist ein Gutachten zur Einhaltung der TA Lärm sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage:
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

Schriftführung

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. 48.1
"KINDERTAGESSTÄTTE AM EPIPHANIEWEG/VILSENDORF"

VERFAHRENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 01.07.2025
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 20.10 - 07.11.2025
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

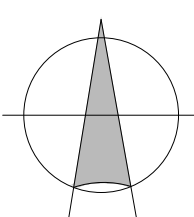
PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31

PLANGEBIET: SÜDÖSTLICH BARDENHORST
UND SÜDWESTLICH EPIPHANIEWEG

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG VILSENDORF, FLUR 3

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG: 06.05.2025

MAßSTAB: 1:1000



0 5 10 20 40 Meter



STADT BIELEFELD
STADTBZIRK JÖLLENBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 48.1
"KINDERTAGESSTÄTTE AM EPIPHANIEWEG/VILSENDORF"

ENTWURF

