PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 4 und6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 19 Absatz 1, 20 Absatz 1 und 20 Absatz 2 BauNVO)

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(1,2)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
T/WH max.	maximal zulässige Trauf-/Wandhöhen
GH min.	minimal zulässige absolute Gebäudehöhen
GH max.	maximal zulässige absolute Gebäudehöhen

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

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 und 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg (öffentlich)
F+R	Fuß- und Radweg (öffentlich)
ST	Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Multifunktions fläche	Grünfläche (öffentlich) Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

	Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm
	Verzicht auf öffenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 mit aufschiebender Bedingung
LPB VI	Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche z. B. Lärmpegelbereich VI

VERSORGUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Elektrizität (Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH)

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)

	Baum (Erhalt von Baumstandorten)
	Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung
	Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD/GD	Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
0-15°	Grad der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger)
GFL 3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der an das GFL 3 angebundenen Brunnen
GFL 4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Eigentümer der über das GFL 3 angebundenen Brunnen sowie der Anlieger
GFL 5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – sowie der Anlieger
	Kennzeichnung Gewerbelärm
-1-	Gewerbelärm Druckereibetrieb: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
-2-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm
-3-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu <= 55 dB(A)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

370	vorhandene Bebauung
	Vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
3	Maßzahl (in m)
•131.0	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16) *(gemäß Geoportal Bielefeld (DGM1 2019 – Höhenpunkte) (08/2024)*
SK Ø 20	Vorhandener Schmutzwasserkanal (nachrichtlich) *(gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024))*
RK Ø 30	Vorhandener Regenwasserkanal (nachrichtlich) *(gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024))*
	geplanter Regenwasserkanal *(gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024))*
	geplanter Schmutzwasserkanal *(gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024))*
	vorhandene Brunnen (nachrichtlich)

STAND: 21.07.2026 [LET]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

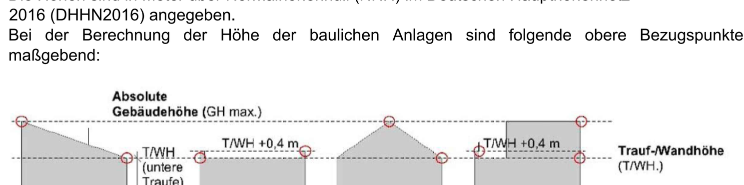
1.1.1 Ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16, 18 BauNVO)

Höhen-Bezugspunkte:
Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) angegeben.
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:



Prinzipskizze: Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Als maximale Gebäudehöhe (GH max.) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe (T/WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die Traufe maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Trauf-/Wandhöhe zuzüglich maximal 0,4 m als zulässige Höhe der Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika).

In den Teilflächen MI 2.1 und MI 2.2 des Mischgebiets sind bei einem Gebäude mit Flachdach ohne Staffelgeschoss für die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) die minimalen Gebäudehöhen (GH min.) anzunehmen. (Stichwort: Schallschutz durch Gebäuderiegel).

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

Für die Einfassung von Dachterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf/Wandhöhe um maximal 0,4 m durch die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) sowie eine Überschreitung der festgesetzten Trauf-/Wandhöhe durch transparente Geländer um maximal 1,1 m zulässig.

3. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

3.1 Baulinie:
Im Falle einer festgesetzten Baulinie muss die Außenkante der Außenwand auf dieser Linie errichtet werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen im Erdgeschoss von maximal 0,5 m ist zulässig. Über der Erdgeschossebene sind auskragende Bau-teile, die den Vorgaben der Landesbauordnung NRW entsprechen, zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEIN SCHAFTS-ANLAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4, 22 und 25a BauGB)

4.1 Tiefgaragen:
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports:
Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern folgendes berücksichtigt wird:

4.2.1 Vor Garagen ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

4.2.2 Carports sind ohne Tore auszuführen.

4.2.3 Garagen und Carports müssen seitlich zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, der in einer Höhe von mindestens 0,8 m zu begrünen ist.

4.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Blockparkplätze mit einer zentralen Zufahrt und einer straßenseitigen Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig.

4.2.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (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 Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ 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 gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

4.3 Nebenanlagen:
Nebenanlagen unter 30 m³, wie z. B. Gartenhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze und Überdachungen, sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen mindestens 0,5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Abfallbehälter sind unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift 9.3 vom Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgenommen.

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

5.1 Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche":
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche" ist die Errichtung von Wegen, Spielanlagen, Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Anlage eines Quartiersplatzes und damit verbundenen Nebenanlagen zulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

6.1 Private Regenrückhaltung:
Das auf privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung mit einer Drosselwassermenge von 5 Liter pro Sekunde und Hektar (l/(s*ha)) zurückzuhalten und im Anschluss den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzuleiten.

6.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung:
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.

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEI-DUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUN-GEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Hinweis: Zur vertiefenden Betrachtung wird auf die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die als Anlage beigefügte Schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer: BLP-24 1026 01 vom 08.03.2024 (AKUS GmbH, Bielefeld) verwiesen.

7.1 Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm:
(in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB)
In den zeichnerisch festgesetzten, der Lärmquelle zugewandten Bereichen, sind zur Abschirmung von Straßenverkehrslärm Gebäude mit einer Mindesthöhe (GH min.) als geschlossene Baukörper zu errichten. Eine Aufnahme der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten darf nur erfolgen, wenn der aktive Lärmschutz gesichert ist.

7.2 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen (gemäß DIN 4109) festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Hierfür sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

7.3 Verzicht auf öffenbare Fenster im Sinne der DIN 4109 im zeichnerisch festgesetzten Bereich
(in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB):
Solange die gewerblich genutzte Stellplatzanlage im zeichnerisch festgesetzten Bereich zwischen Masurenweg und dem Gebäuderiegel (Mischgebiet) betrieben wird, ist im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe auf öffenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 zu verzichten.

7.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 Absatz 1 BauGB:
Ausnahmen von den unter Punkt 7.1 - 7.3 geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummern 25a und 25b BauGB)

8.1 Bepflanzung der Hausgärten:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Kleine Bäume für kleine Gärten") zu pflanzen (siehe Begründung Punkt 5.9 „Grünordnung"). Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten bzw. Abgänge zu ersetzen. Anpflanzungen von festgesetzten Laubbäumen sind anzurechnen.

8.2 Anpflanzung von Laubbäumen:
Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der festgesetzte Standort darf um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.
Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:
Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

8.3 Erhalt von Baumstandorten:
Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche der Vitalität nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

8.4 Dachbegrünung:
Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht aus-genommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

9.1 Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
Die Dächer sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 bis 15° auszuführen. Asymmetrische Dachformen sind unzulässig.

9.2 Solaranlagen:
Solaranlagen sind bei der Anbringung auf geneigten Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig

9.3 Abfallbehälter:
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze / Baulinie und der Verkehrsfläche mit einer lebenden Hecke aus standortsgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.

9.4 Einfriedung:
Einfriedungen entlang Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

9.5 Ausnahmen:
Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Kataster-grundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1 - 9.4 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 Artikel 1 des Ge-setzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537);

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 Absatz 4 - Absatz 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche 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 Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der neuen Bebauung zu berücksichtigen.

Artenschutz
Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Röhrichten im Hinblick auf die Verbote des § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Andernfalls sind kurz vorher ein Vorkommen von in Gehölzen brütenden Vögeln durch eine fachkundige Person auszuschließen und die Gehölze nach Freigabe ohne Verzögerung zu entnehmen.

Schutz von Fledermäusen
Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 15. November bis 15. März, umzusetzen. Ein Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November ist nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten erst nach Ausflug der Tiere zu beginnen bzw. die entsprechende Struktur zu verschließen oder in sonstiger Weise unbrauchbar zu machen. Der Ausflug von Fledermäusen aus den Quartieren ist nachts bei geeigneter Witterung (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) am wahrscheinlichsten.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.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 Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Boden-denkmäler entdeckt werden, kann angeordnet 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 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.
In Teilbereichen kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, Stellungsbereiche) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die entsprechenden Teilbereiche können der Begründung dieses Bebauungsplans entnommen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB)

Entwässerungsleitungen Umweltbetrieb Bielefeld
Die Stadt Bielefeld -- Umweltbetrieb -- ist berechtigt in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Baum-Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Kleine Bäume für kleine Gärten")
Link: https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/KleineBaeume_Internet.pdf
(Die Empfehlungsliste ist in der Begründung unter Punkt 5.9 aufgeführt.)

Abfallsatzung
Die aktuelle Satzung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in der Stadt Bielefeld („Abfallsatzung") sowie die Anforderungen der städtischen Abfallentsorgung an den (Um-)Bau von Mülltonnen-Stellplätzen sind zu beachten. Siehe dazu Homepage der Stadt Bielefeld unter https://www.bielefeld.de/umweltbetrieb/downloads

DIN-Normen:
Alle aufgeführten DIN-Normen werden bei der Bauberatung der Stadt Bielefeld zur Einsicht bereitgehalten.

AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01 „Masurenweg" wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III/4/25.00 „Detmolder Straße - Neuer Grünzug - Hillegosser Straße - Stieghorster Straße" in seinem Teilbereich überplant. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg" als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/4/25.00 „Detmolder Straße - Neuer Grünzug - Hillegosser Straße - Stieghorster Straße" inklusive aller rechtskräftigen Änderungen wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

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 Georinformation 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 und der Ort der Bereithaltung sind

am ____________ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/25.01
"MASURENWEG"

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	24.10.2023
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	27.11. - 15.12.2023
ENTWURFSBESCHLUSS	17.09.2024
VERÖFFENTLICHUNG	21.11 - 23.12.2024
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS	10.02.2026
ERNEUTE BETEILIGUNG	19.03 - 09.04.2026

PLANVERFASSER: Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG

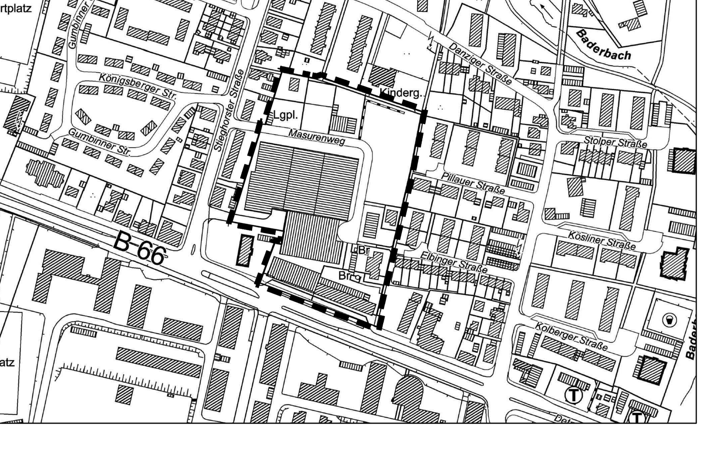
PLANGEBIET:	"AM MASURENWEG; NÖRDLICH DER DETMOLDER STRASSE UND ÖSTLICH DER STIEGHORSTER STRASSE"
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 59
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG 31. JANUAR 2023

MAßSTAB: 1:1.000

0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/25.01
"MASURENWEG"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000