

Angabe der Rechtsgrundlagen	
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).</p> <p><b>Anmerkung</b></p> <p>Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Alle bisherigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/H8 gemäß BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden im Geltungsbereich im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.</p>
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	1.1 <b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i>
	1.1.1 <b>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</b> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	1.1.2 <b>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</b> 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen.
	1.1.3 <b>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</b> 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen.
	1.2 <b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i>
	1.2.1 <b>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</b> 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe
	1.2.2 <b>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</b> 7. Einzelhandelsbetriebe, 8. Tankstellen, 9. Vergnügungstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
	1.2.3 <b>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</b> Vergnügungstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 9 bezeichneten Teile des Gebiets
	1.2.4 <b>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</b> Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmennumerkante, Erotik-Fachhandel u.a.)
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
<b>II</b>	2.1 <b>Zahl der Vollgeschosse - Z<sub>VL</sub> - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</b> Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	2.2 <b>Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</b>
<b>FHmax. 10,5 m</b>	2.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= bei geeigneten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut), z.B. 10,5 m
	2.2.2 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend: Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

STAND: 24.04.2018 OEHL

2.2.3	<u>Ausnahmen nach § 16 (6) BauNVO</u> a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Firsthöhe). b) Bei privaten Stichstraßen/-wegen kann nach Abstimmung der Höhenlage der Stiche mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
3.1	<b>Bauweise gemäß § 22 BauNVO</b>
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>ed</b>	offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>g</b>	geschlossene Bauweise
3.2	<b>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</b>
	<b>Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO</b> Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden: Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
3.3	<b>Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</b> Hauptfistrichtung bzw. Gebäudelängsachse des Hauptbaukörpers, siehe Eintrag in der Plankarte; jeweils senkrecht bzw. parallel zur Baugrenze Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfistrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper
<b>4</b>	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</b>
4.1	<b>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO</b> Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 31 (1) BauGB können bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück innerhalb der Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden. <i>Definition Vorgarten: Vorgärten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie.</i>
<b>5</b>	<b>Verkehrflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>
5.1	Straßenbegrenzungslinie
5.2	Verkehrsfäche - öffentlich -
<b>6</b>	<b>Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</b>
6.1	<b>Trafostation</b>
<b>7</b>	<b>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</b>
7.1	Grünfläche - öffentlich -
7.2	Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Spielplatz -
<b>8</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</b>
	Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anleger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
	Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anleger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anleger zu belasten.
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</b>
9.1	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>
9.1.1	<b>Dächer</b>
9.1.1.1	<b>Dachform und Dachneigung</b> Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig ist jeweils ausschließlich: - geneigtes Dach - Satteldach

9.1.1.2	<b>Dachaufbauten und -einschnitte</b> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geeigneten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachereinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgäuben, Zwerchgiebel und Dachereinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufflänge nicht überschreiten. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
9.1.2	<b>Abweichungen</b> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Unter- und Überschreitungen der festgesetzten Dachneigungen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Unter/ Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Dachneigung). Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1.1 und 9.1.1.2 zugelassen werden, sofern sie sich im Rahmen des jeweiligen Altbaus bewegen.
9.2.1.	<b>Wände</b>
9.2.1.1.	<b>Drempelhöhe</b> Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,75 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.
9.2.1.2.	<b>Sockel</b> Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.2.2. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.
9.3	<b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</b>
9.3.1	<b>Vorgärten</b> Vorgärten sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lager- oder Arbeitsfläche hergerichtet werden. Zur Definition Vorgärten siehe Punkt 4.1.
9.3.2	<b>Einfriedigungen</b> Auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgartenflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die Höhe der Einfriedigung vom tiefergelegenen Grundstück zu messen.
<b>9</b>	<b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>
	Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer
	Flurgrenze und Flurnummer
	Fernmeldeerd Kabel (gemäß Mitteilung der Tenet TSO GmbH)
	Bemaßung (Meter)
<b>10. Hinweise zur Beachtung</b>	
1.	<b>Bodendenkmale:</b> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmale oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24 a, 33509 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2.	<b>Altlasten:</b> Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3.	<b>Bombenblindgänger:</b> Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelreste nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4.	<b>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</b> Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-Kellergeschosse eindringen können.
5.	<b>Artenschutz:</b> Unabhängig von dem Vorkommen planungsrelevanter Arten ist für alle Vogelarten zu beachten, dass insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit mögliche Störungen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund - sowie zum Ausschluss baubedingter Tötungsrisiken - sind im Rahmen einer späteren Baufeldreife die Vorgaben des § 39 BNatSchG einzuhalten, mit dem Verbot Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September vorzunehmen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist daher eine Begrenzung der Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen auf Zeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Ausnahme bilden Bäume, die auf gärtnerisch genutzten Flächen stehen. Aber auch in diesem Fall liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, dass bei der Fällung von Gehölzen keine Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG entstehen.

VERFAHRENSVERMERKE

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung \_\_\_\_\_ ab \_\_\_\_\_ zu jedemmanne Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,  
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/H8 "HEEPEN ABGUNST" - 1. Änderung

TEXTBLATT

**VERFAHRENSSTAND:** AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG ENTWURFSBESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SATZUNGSBESCHLUSS RECHTSVERBINDLICHKEIT

**DATUM:**

**PLANVERFASSER:** BAUAMT BIELEFELD TEAM 600.51

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- TEIL A NUTZUNGSPLAN ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

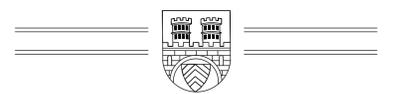
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND: - BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: BAUGEBIET ROTE ERDE WESTL. DES BENTRUPERHEIDER WEGES UND OSTL. DER GRÜNLANLAGE AM ÖLTEICH

GEMARKUNG/ FLUR: HEEPEN, FLUR 6, 7 UND OLDENTRUP, FLUR 1

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

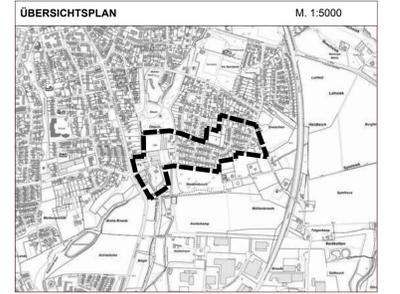
MAßSTAB: 1:500



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK HEEPEN

1.ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/H8 "HEEPEN ABGUNST"

SATZUNG



TEXTBLATT