

## Anlage

<b>B</b>	<p><b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans</li><li>• Abgrenzungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans</li><li>• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Nutzungsplan)</li><li>• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Gestaltungsplan)</li><li>• Auszug Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004</li><li>• Nutzungsplan zur 1. Änderung (2. Entwurf)</li><li>• Nutzungsplan zur 1. Änderung (Satzung)</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>• Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen</li></ul> <p>Planungsstand: Satzung Mai 2018</p>
----------	---

Stadtbezirk Heepen

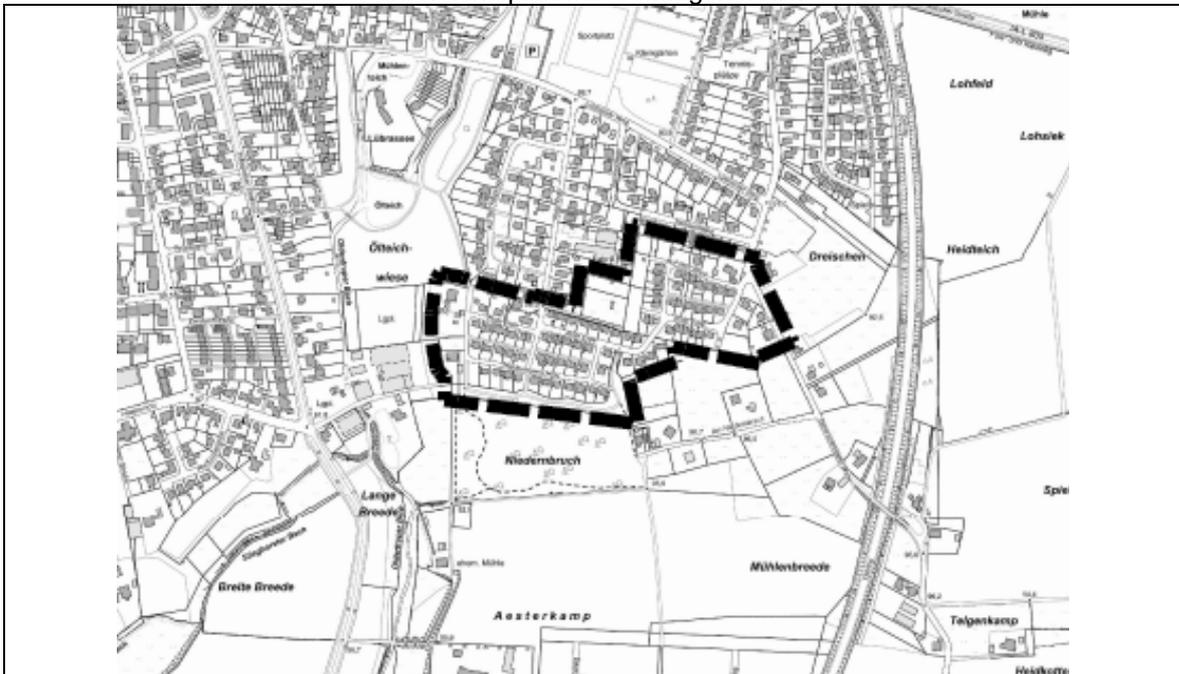
# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/H8

## „Heepen-Abgunst“

**Pläne, Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen und  
Hinweise**

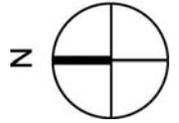
**Satzung**  
Mai 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

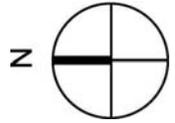
Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



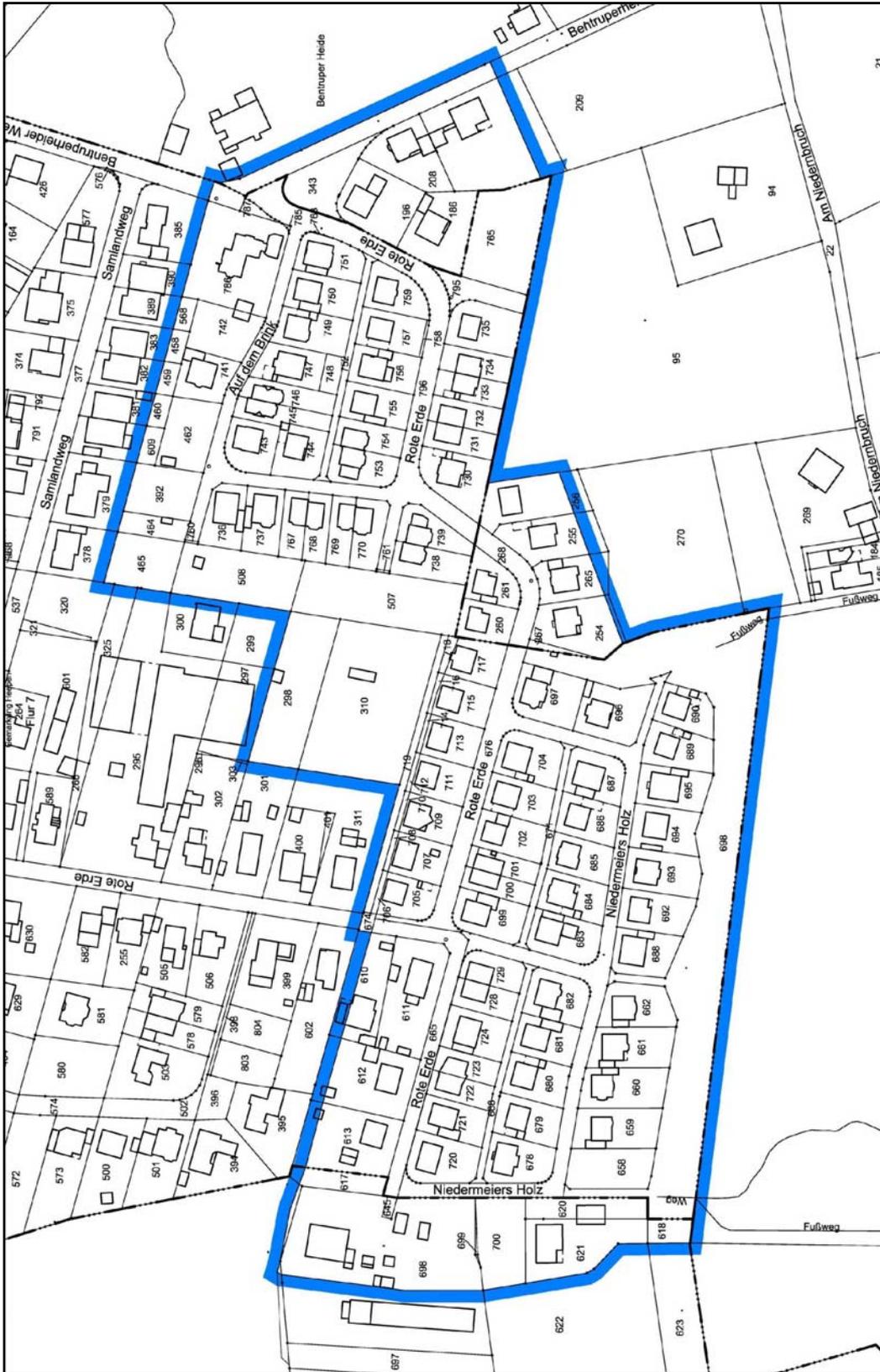
-ohne Maßstab-



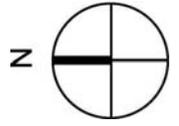
Abgrenzungsplan als blauer Linienplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" (Stand: Vorentwurf 05/2016)



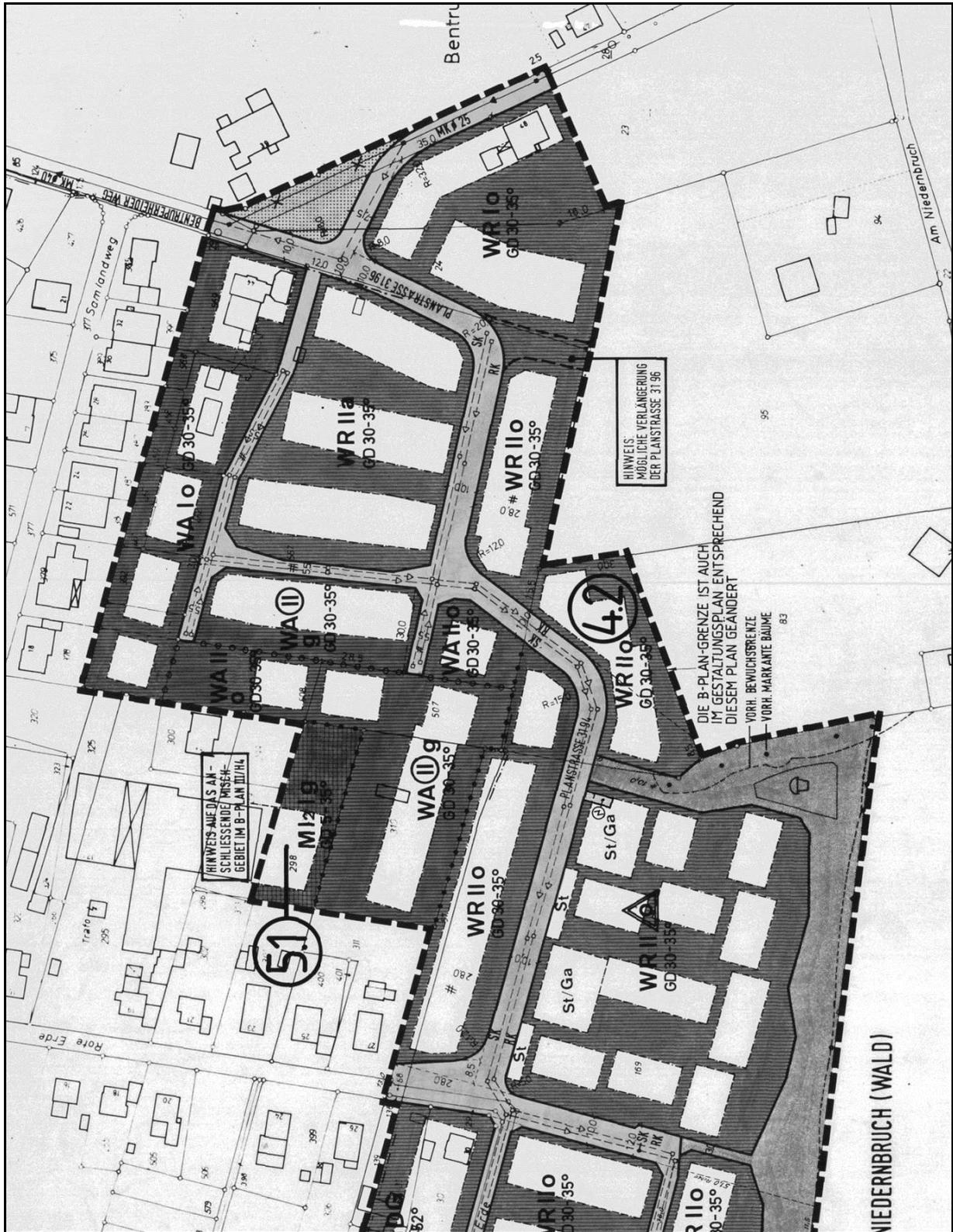
-ohne Maßstab-



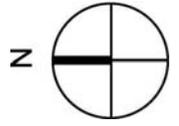
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bbauungsplan (Nutzungsplan)  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



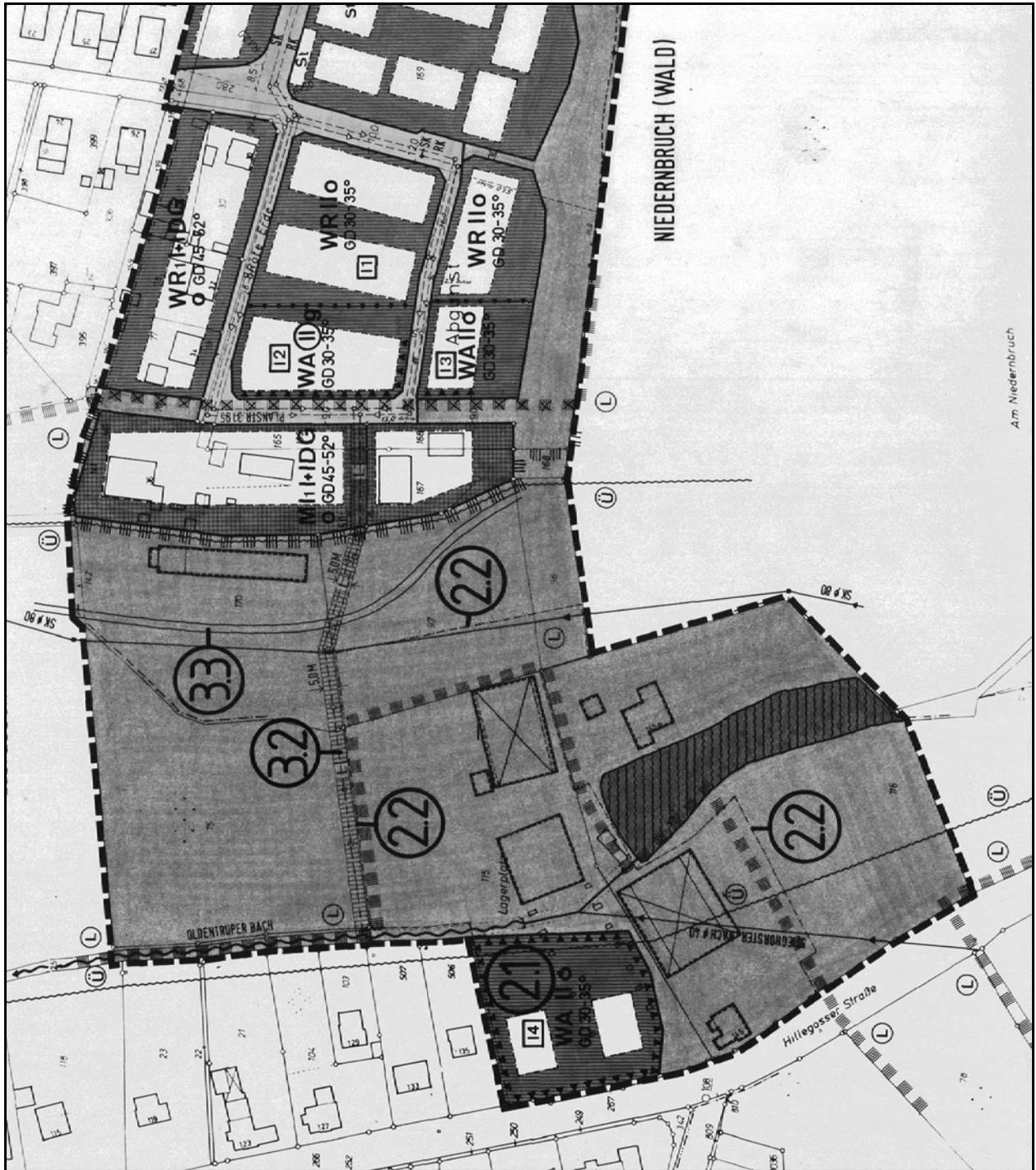
-ohne Maßstab-



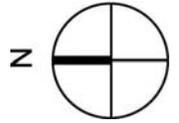
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bbauungsplan (Nutzungsplan)  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



-ohne Maßstab-



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Gestaltungsplan)  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"

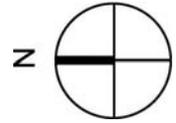


-ohne Maßstab-

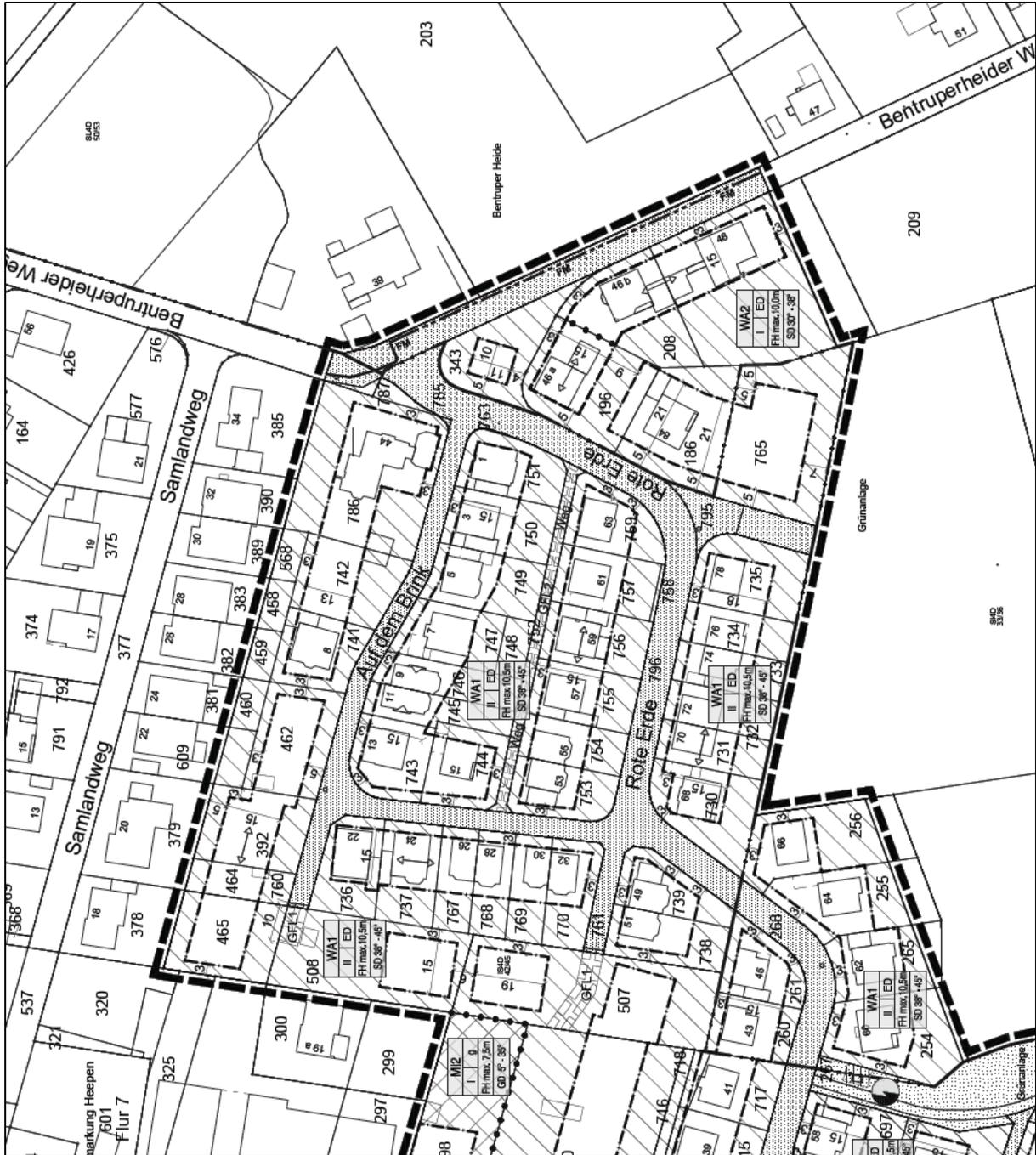




Nutzungsplan zur 1. Änderung (2. Entwurf)  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"

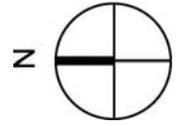


-ohne Maßstab-



Nutzungsplan zur 1. Änderung (2. Entwurf)

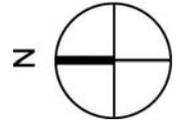
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



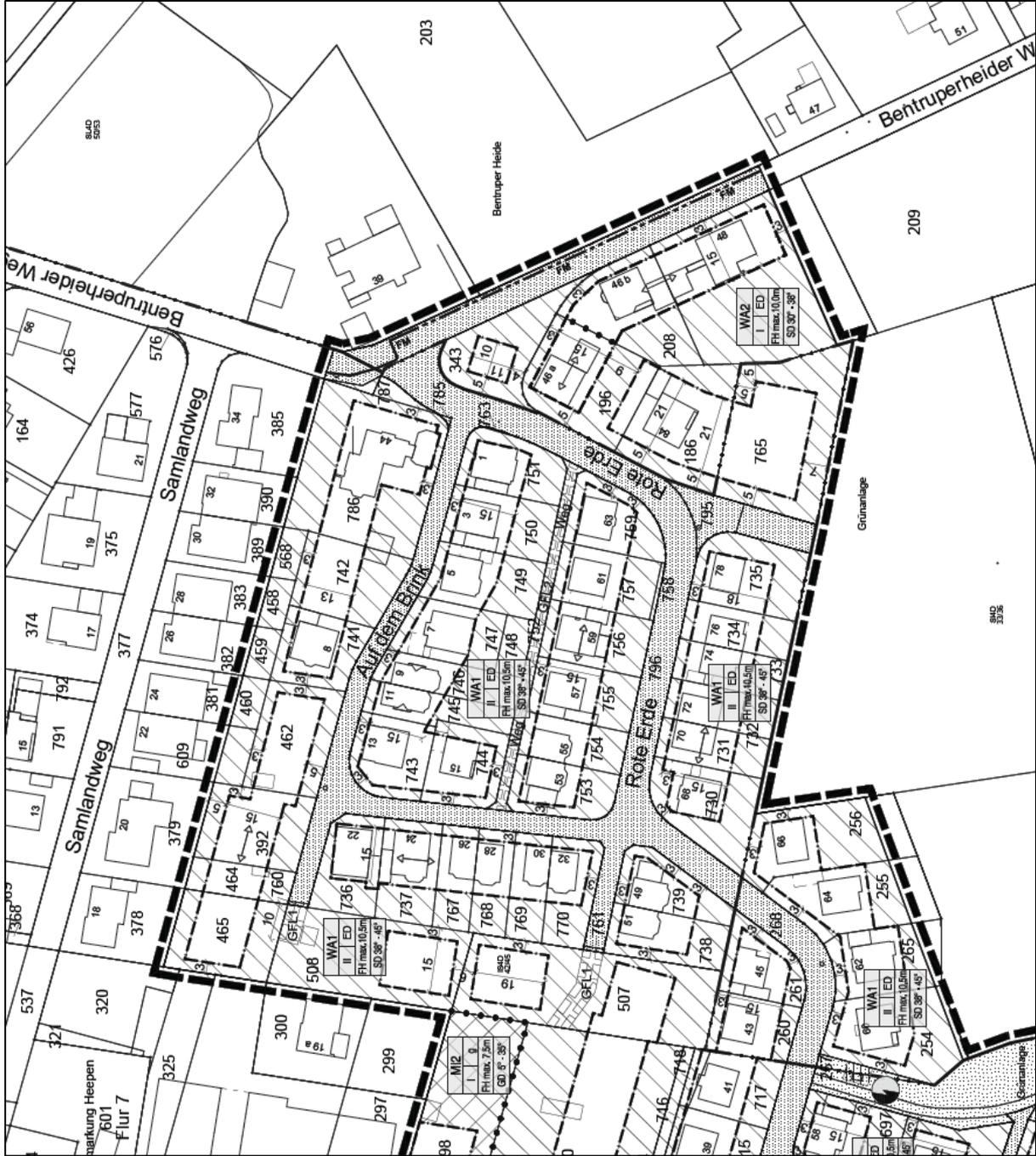
-ohne Maßstab-



Nutzungsplan zur 1. Änderung (Satzung)  
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"

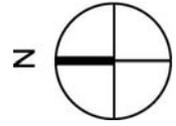


-ohne Maßstab-



Nutzungsplan zur 1. Änderung (Satzung)

Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



-ohne Maßstab-



## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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);

§ 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);

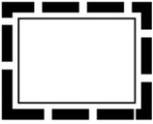
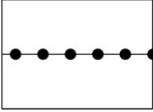
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

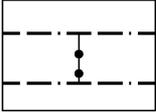
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

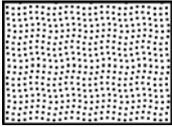
**Hinweis:** Alle bisherigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/H8 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden im Geltungsbereich im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i>
	1.1.1	<u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 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	<u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen.
	1.1.3	<u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

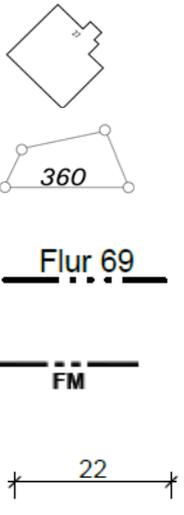
	<p>1.2 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u>  1. Wohngebäude  2. Geschäfts- und Bürogebäude,  3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  4. sonstige Gewerbebetriebe,  5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  6. Gartenbaubetriebe.</p> <p>1.2.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u>  7. Einzelhandelsbetriebe,  8. Tankstellen,  9. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</p> <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</u>  Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.</p> <p>1.2.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u>  Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.).</p>
<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;"><b>II</b></p>	<p>2.1 <u>Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>
<p><b>FHmax. 10,5 m</b></p>	<p>2.2 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut), z.B. 10,5 m</p> <p>2.2.2 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend:</p> <p>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertigt</p>



	<p>Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>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.</p> <p><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></p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Versorgungsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
	<p>6.1 Trafostation</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>

	7.1 Grünfläche - öffentlich -
	7.2 Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Spielplatz -
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
	Die Flächen sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.
<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</p>
	<p>9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>9.1.1 <u>Dächer</u></p>
<p style="text-align: center;"><b>GD</b> z.B. 45°-52°</p> <p style="text-align: center;"><b>SD</b> z.B. 38°-45°</p>	<p>9.1.1.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig ist jeweils ausschließlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geneigtes Dach</li> <li>- Satteldach</li> </ul> <p>9.1.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschosebene 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 mindestens 1,0 m einzuhalten.</p> <p>9.1.2 <u>Abweichungen</u></p>

	<p>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).</p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) 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.</p>
<p>9.2.1</p> <p>9.2.1.1</p> <p>9.2.1.2</p>	<p><u>Wände</u></p> <p>Drempelhöhe</p> <p>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.</p> <p>Sockel</p> <p>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.</p>
<p>9.3</p> <p>9.3.1</p> <p>9.3.2</p>	<p><u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p><u>Vorgärten</u> 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 Vorgarten siehe Punkt 4.1.</p> <p><u>Einfriedungen</u> Auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.</p> <p>Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die Höhe der Einfriedung vom tiefergelegenen Grundstück zu messen.</p>
	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>

 <p>Legend symbols:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Building outline with house number 12</li><li>Plot boundary with stone and number 360</li><li>Flur boundary with number 69</li><li>Fernmeldeerdkabel (FM)</li><li>Dimension line with value 22</li></ul>	<p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Flurgrenze und Flurnummer</p> <p>Fernmeldeerdkabel (gemäß Mitteilung der TenneT TSO GmbH)</p> <p>Bemaßung (Meter)</p>

## 10. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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 Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altlasten:** 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. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde 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 Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** 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 Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
5. **Artenschutz:** 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 Baufeldfreimachung die Vorgaben des § 39 BNatSchG einzuhalten, mit dem Verbot Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch 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.