

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10

### „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,  
Hinweise**

**Satzung**  
Oktober 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

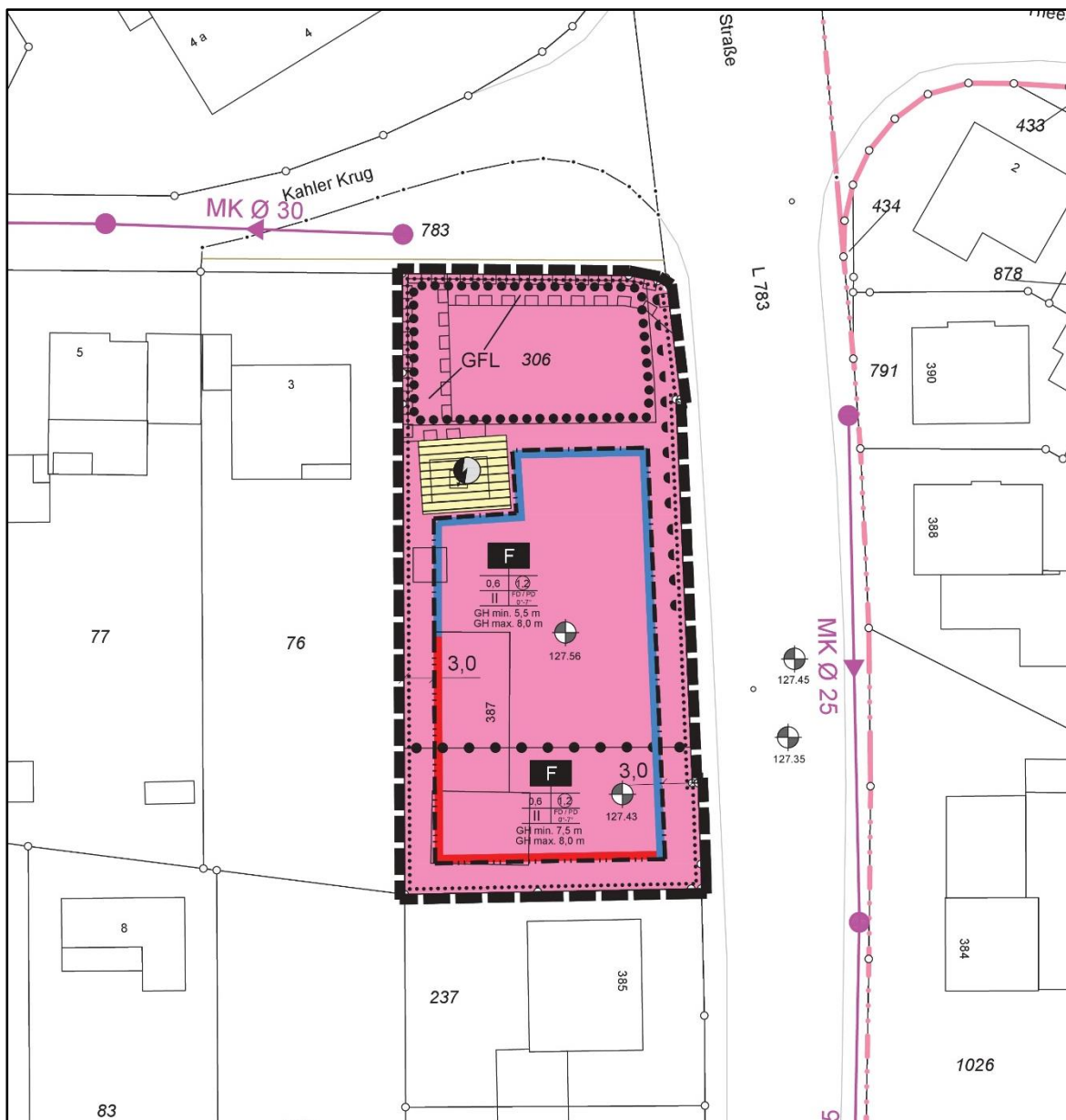


Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

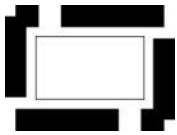
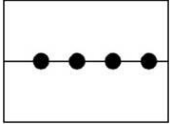
# **Gestaltungsplan (ohne Maßstab)** (Satzung)

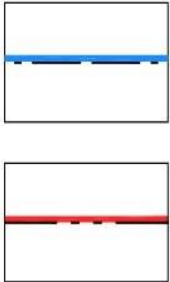


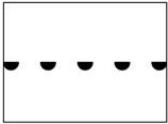
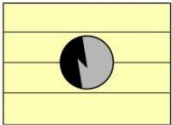
# **Nutzungsplan (ohne Maßstab)** (Satzung)

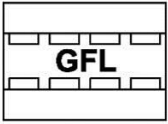


|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;</p> <p>§ 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>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 7 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1346).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

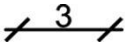
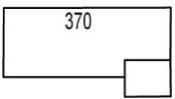
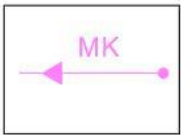
|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        | <b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>0</b>                                                                                                                                                               | <b>Abgrenzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <br> | <p><b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1</b>                                                                                                                                                               | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>0,6</b></p> <p><b>1,2</b></p> <p><b>II</b></p> <p>z. B. <b>GH min.</b><br/>5,5 m</p> <p>z. B. <b>GH max.</b><br/>8,0 m</p>                                       | <p><b>1.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b><br/>gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, maximal 0,6</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, maximal 1,2</p> <p><b>1.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)</b> im Sinne des § 2 (6) BauO NRW<br/>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. zwei Vollgeschosse</p> <p><b>1.3 Höhe baulicher Anlagen</b><br/>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><b>1.3.1</b> Die minimal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt<br/>z. B.:<br/>- 5,5 m</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt<br/>z. B.:<br/>- 8,0 m</p> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p><b>1.3.2 Oberer Höhen-Bezugspunkt</b></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach = oberer Abschluss der Außenwände (= Oberkante Attika, des Gesimses o. ä.)</li> </ul> <p><b>1.3.3 Unterer Höhen-Bezugspunkt</b></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender unterer Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.</li> </ul> <p><b>1.3.4</b> Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sowie untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle und Tageslicht-Beleuchtungselemente u. ä. um maximal 1,25 m.</p> |
| <b>2</b>                                                                            | <p><b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | <p><b>2.1 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gemäß § 23 BauNVO</p> <p><b>2.1.1 Baugrenze</b></p> <p><b>2.1.2 Baulinie</b></p> <p>Ausnahmsweise darf gemäß § 31 (1) BauGB die gesamte bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 20 cm von der Baulinie zurückspringen. Die Baulinie hat jeweils eine Länge von 22 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>3</b>                                                                            | <p><b>Flächen für den Gemeinbedarf</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p><b>3.1 Flächen für den Gemeinbedarf</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>3.1.1</b> Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4</b>                                                                            | <b>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | <b>4.1 Nebenanlagen und Stellplätze</b><br><br>Nebenanlagen und Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br><br><i>Hinweis: Es sind insgesamt maximal 12 Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</i>                                                                     |
| <b>5</b>                                                                            | <b>Verkehrsflächen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | <b>5.1</b> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtsbereich<br><br>In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6</b>                                                                            | <b>Flächen für Versorgungsanlagen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <b>6.1</b> Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>7</b>                                                                            | <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                     | <b>7.1</b> Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen<br><br><i>Häufige und verbreitete Vogelarten:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Anderweitige Zeiträume bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Maßnahmen.</li> </ul> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p><i>Planungsrelevante Fledermausarten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Abbruch und Fällung haben innerhalb des Zeitraums von Mitte November bis Mitte März zu erfolgen. Vorgreifend dieses Zeitraumes ist das potenzielle Winterquartier von Fledermäusen an einer der beiden Birken vor einer Fällung erneut auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Absenz von Fledermäusen ist das potenzielle Winterquartier zu verschließen. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist mit dem Verschluss bis zum Ausflug der Tiere zu warten. Der Verschluss ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.</li> </ul> |
| <b>8</b>                                                                            | <p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | <p><b>8.1</b> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>9</b>                                                                            | <p><b>Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p><b>9.1</b> Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>10</b>                                                                           | <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b><br/>gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>FD / PD 0-7°</b>                                                                 | <p><b>10.1 Dachform / Dachneigung</b></p> <p>Flachdach / Pultdach</p> <p>Hauptgebäude sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu &lt; 7° zu errichten.</p> <p><b>10.2 Dachbegrünung</b></p> <p>Das Flachdach des geplanten Neubaus ist mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Entlichtungen und Lichtkuppeln.</p>                                                                                                                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sonstige Darstellungen zum Planinhalt                                                                                                                  |
| <div>867</div> <div>  <div>z. B 127,35 m<br/>ü. NHN</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                 | <div>Flurstücksnummer</div> <div>Höhenbezugspunkt in m über NHN</div>                                                                                  |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Signaturen der Katastergrundlage                                                                                                                       |
| <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> <div>  </div> | <div>Maßzahl (in m)</div> <div>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</div> <div>vorhandene Flurstücksgrenze</div> <div>vorhandener Mischwasserkanal</div> |

| 13 | Sonstige Hinweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.</p> <p>Ist bei der Durchführung von 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.</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>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 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p> <p><u>Schutz von Versorgungsleitungen:</u></p> <p>Mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m zwischen dem Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsleitung einzuhalten.</p> <p>Sofern eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich ist, ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Demnach sind bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen.</p> |

(z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Das DVGW-Regelwerk (GW 125) und die Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und im Umweltamt der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung

