

Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Ub 12 „Wohnen am östlichen Wietkamp“

**Städtebauliches Konzept, Nutzungsplan, Angaben der
Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärung**

Vorentwurf
September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, September 2022



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, September 2022



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über **Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

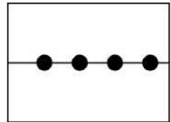
die **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

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 § 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.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

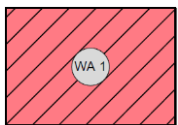


0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9)

1.1.1 Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



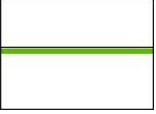
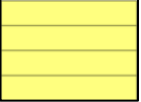
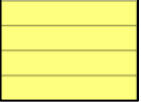
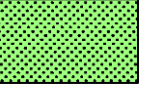
1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.2.1 Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

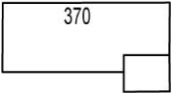
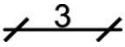
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe,

	5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.2.2 Nicht zulässig sind gemäß § 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
	2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gemäß § 19 (1) und § 20 (2) BauNVO
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
①,②	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß § 20 (1) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I-geschossig
②	Zahl der Vollgeschosse, zwingend II-geschossig
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
THmin 6,00 m	2.3.1 minimal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6,00 m
FHmax 13,00 m	2.3.2 maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 13,00 m
WHmax 7,00 m	2.3.3 maximal zulässige Wandhöhe (WH), z. B. 7,00 m
GHmax 9,50 m	2.3.4 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. 9,50 m

	2.3.5 Obere Höhen-Bezugspunkte Die zulässigen Trauf-, First-, Wand- oder Gesamt- bzw. Gebäudehöhen sind lotrecht über der Höhenlage des angegebenen unteren Bezugspunkts zu messen. Hierfür sind aus der Plankarte entsprechend der jeweiligen Teilflächen obere Bezugspunkte in Meter abzuleiten: a) Die zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. b) Die zulässige Wandhöhe (WH) bei Flachdächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Attika) oder der höchsten Oberkante der Brüstung/des Geländers. c) Als oberer Abschluss gilt bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (FH) bzw. der höchst Punkte der Dachhaut, bei Flachdächern die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Attika; WH) und bei Staffelgeschossen die zulässige Gesamthöhe des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut; GH). Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 1,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zur straßenzugewandten Seite sowie mindestens 1,00 m zur straßenabgewandten Seite zurückspringen. 2.3.6 Untere Höhen-Bezugspunkte Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln. Für die Gebäude Detmolder Straße 687a und 687b ist aufgrund der rückwärtigen Lage und den vorliegenden Höhenunterschieden im Hinblick auf den unteren Bezugspunkt im Verfahren eine gesonderte Regelung zu treffen. 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO o offene Bauweise g geschlossene Bauweise
--	--

	6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB
	6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 6.2 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB
	7.1 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
	7.2 Zweckbestimmung: naturnahes Regenrückhaltebecken
	8. Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	8.1 Grünflächen (öffentlich) 8.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
	8.3 Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche
	9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB 9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Biotop: Seggen- und binsenreiche Nasswiese (BT-4017-270-9)

	14.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten - Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. - Sie sind in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zulässig. - Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. - Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. - Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten. 14.4 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen. 14.5 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. 14.6 Abfallbehälter in Vorgartenflächen Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Ergänzend wird auf Punkt 13.3 „Vorgartenfläche“ verwiesen. 14.7 Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten. Anordnungen von Blockstellplätzen sind ab 6 Stellplätzen mit umlaufenden Hecken zu versehen.
--	---

	14.8 Einfriedungen Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig hinter der Hecke oder in diese integriert zulässig. Sofern Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, sind diese nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. 14.9 Abweichungen Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 14.1 - 14.8 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.
	15. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
	15.1 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB)
	15.2 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (gemäß § 9 (6) BauGB)
	Landschaftsschutzgebiet (L)
	16. Sonstige Darstellungen zum Nutzungsplan
	16.1 vorhandene Bebauung
	16.2 vorhandene Flurstücksgrenze
867	16.3 Flurstücksnummer
	16.4 Maßzahl (in m)
141,9 üNNH 	16.5 Vermessungspunkt: 141,9 Meter über Normalhöhennull

17. Sonstige HinweiseÜberflutungsvorsorge

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 sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“)

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Kalabrischer Spitz-Ahorn (Acer cappadocicum)
- Französischer Ahorn (Acer monspessulanum)
- Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus)
- Rot-Ahorn (Acer rubrum)
- Rotblühende Rosskastanie (Aesculus x carnea)
- Drüsiger Götterbaum (Ailanthus altissima)
- Schnee-Felsenbirne (Amelanchier arborea)
- Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus)

	- Essbare Kastanie (<i>Castanea sativa</i>) - Prächtiger Trompetenbaum (<i>Catalpa speciosa</i>) - Südlicher Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>) - Amerikanischer Zürgelbaum (<i>Celtis occidentalis</i>) - Kanadischer Judasbaum (<i>Cercis Canadensis</i>) - Chinesisches Gelbholz (<i>Cladrastis sinensis</i>) - Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (<i>Crataegus x lavalleyi</i> 'Carrierei') - Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus x prunifolia</i>) - Schmalblättrige Ölweide (<i>Elaeagnus angustifolia</i>) - Guttaperchabaum (<i>Eucommia ulmoides</i>) - Schmalblättrige Esche (<i>Fraxinus angustifolia</i>) - Grün-Esche (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>) - Ginkgo (<i>Ginkgo biloba</i>) - Amerikanische Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i>) - Amerikanischer Geweihbaum (<i>Gymnocladus dioica</i>) - Blasen-esche (<i>Koeleruteria paniculata</i>) - Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>) - Asiatisches Gelbholz (<i>Maackia amurensis</i>) - Woll-Apfel (<i>Malus tschonoskii</i>) - Mispel (<i>Mespilus germanica</i>) - Tupelobaum (<i>Nyssa sinensis</i>) - Gemeine Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>) - Virginische Hopfenbuche (<i>Ostrya virginiana</i>) - Amur-Korkbaum (<i>Phellodendron amurense</i>) - Sachalin-Korkbaum (<i>Phellodendron sachalinense</i>) - Schwarz-Kiefer (<i>Pinus nigra</i>) - Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>) - Amerikanische Platane (<i>Platanus occidentalis</i>) - Ahornblättrige Platane (<i>Platanus x hispanica</i> (<i>P. x acerifolia</i>)) - Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>) - Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) - Chinesische Birne (<i>Pyrus calleryana</i>) - Wild-Birne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) - Weidenblättrige Birne (<i>Pyrus salicifolia</i>) - Zerr-Eiche (<i>Quercus cerris</i>) - Scharlach-Eiche (<i>Quercus coccinea</i>) - Ungarische Eiche (<i>Quercus frainetto</i>) - Persische Eiche (<i>Quercus macranthera</i>) - Klettenfrüchtige Eiche (<i>Quercus macrocarpa</i>) - Sumpf-Eiche (<i>Quercus palustris</i>) - Flaum-Eiche (<i>Quercus pubescens</i>) - Gallen-Sumach (<i>Rhus chinensis</i>) - Gemeine Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) - Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) - Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) - Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) - Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) - Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i>) - Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>) - Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) - Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa</i>) - Krim-Linde (<i>Tilia x euchlora</i>) - Japanische Ulme (<i>Ulmus parvifolia</i>) - Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumila</i> (<i>U. mandschurica</i>)) - Japanische Zelkove (<i>Zelkova serrata</i>)
--	--