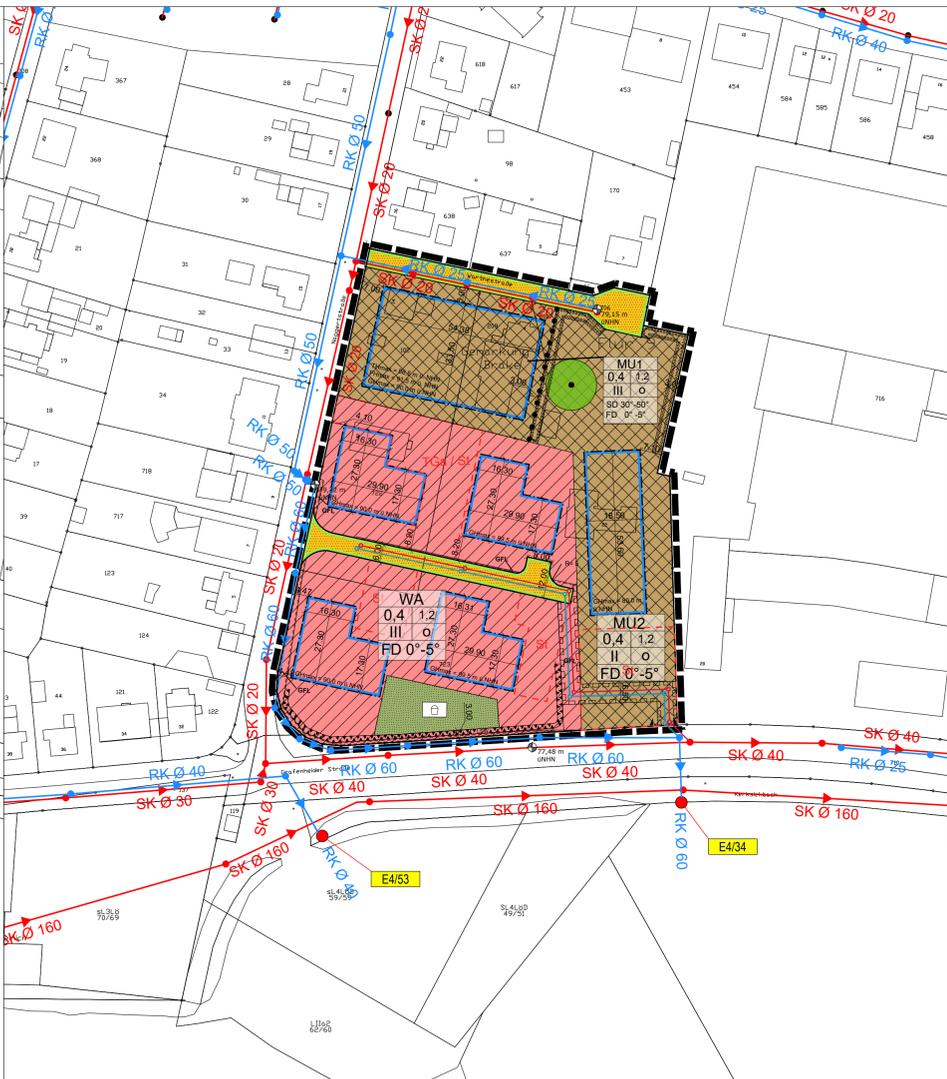


GESTALTUNGSPLAN



NUTZUNGSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br 40 "Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße"

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	01.09.2020
FRÜHEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	02.11 - 27.11.2020
ENTWURFSBESCHLUSS	02.11.2020
ÖFFENTLICHEAUSLEGUNG	03.01 - 03.02.2022
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS	
ERNEUTE ÖFFENTLICHEAUSLEGUNG	
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.32
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- TEIL A NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: Für das Gebiet:
nördlich der Grafenheider Straße, östlich der Naggertstraße und südlich der Warthestraße.

**GEMARKUNG / FLUR: BRAKE / 9
KARTENGRUNDLAGE: APRIL 2019**

MAßSTAB: 1:1000



LEGENDE GESTALTUNGSPLAN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestehendes Gebäude
- Vorschlag für neues Gebäude mit Angabe der Geschossigkeit
- Verkehrsfläche
- Stellplätze
- Zuwegungen / Eingangsbereiche
- geplante Baumpflanzungen
- private Grundstücksfläche
- öffentliche Grünfläche
- aktive Lärmschutzmaßnahme
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 Bebauungsplans.

Zu widerhandlungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: April 2019
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

Dieser Bebauungsplan ist am vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als erneuten Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser erneute Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSPLAN

0. Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 - (§ 4 BauNVO)
- Urbanes Gebiet - MU - (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	
WA 0,4 1,2 III o SD 30°-50°	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
	Dachform und Dachneigung
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,4
1,2	maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,2
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
TH max. 86,5 m	maximal zulässige Traufhöhe, z.B. max. 86,5 m ü. NHN
FH max. 91,5 m	maximal zulässige Firsthöhe, z.B. max. 91,5 m ü. NHN
GH max. 90,0 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. max. 90,0 m ü. NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- offene Bauweise
- Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Zweckbestimmung: Garagen (TGa) / Stellplätze (St)

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein und Ausfahrt

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LSW

- Zweckbestimmung: Aktive Lärmschutzmaßnahme

10. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

- zu erhaltende Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB

11. Örtliche Bauvorschriften

- Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig
- Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer, z.B. 673
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Maßangabe in Meter, z.B. 10 m
- vorhandener Regenwasserkanal
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal
- geplanter Schmutzwasserkanal
- Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 79,15 m ü. NHN

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN**

**NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/Br 40
"Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße"**

2. ENTWURF Juli 2023

**NUTZUNGSPLAN M 1:1000
GESTALTUNGSPLAN M 1:1000**