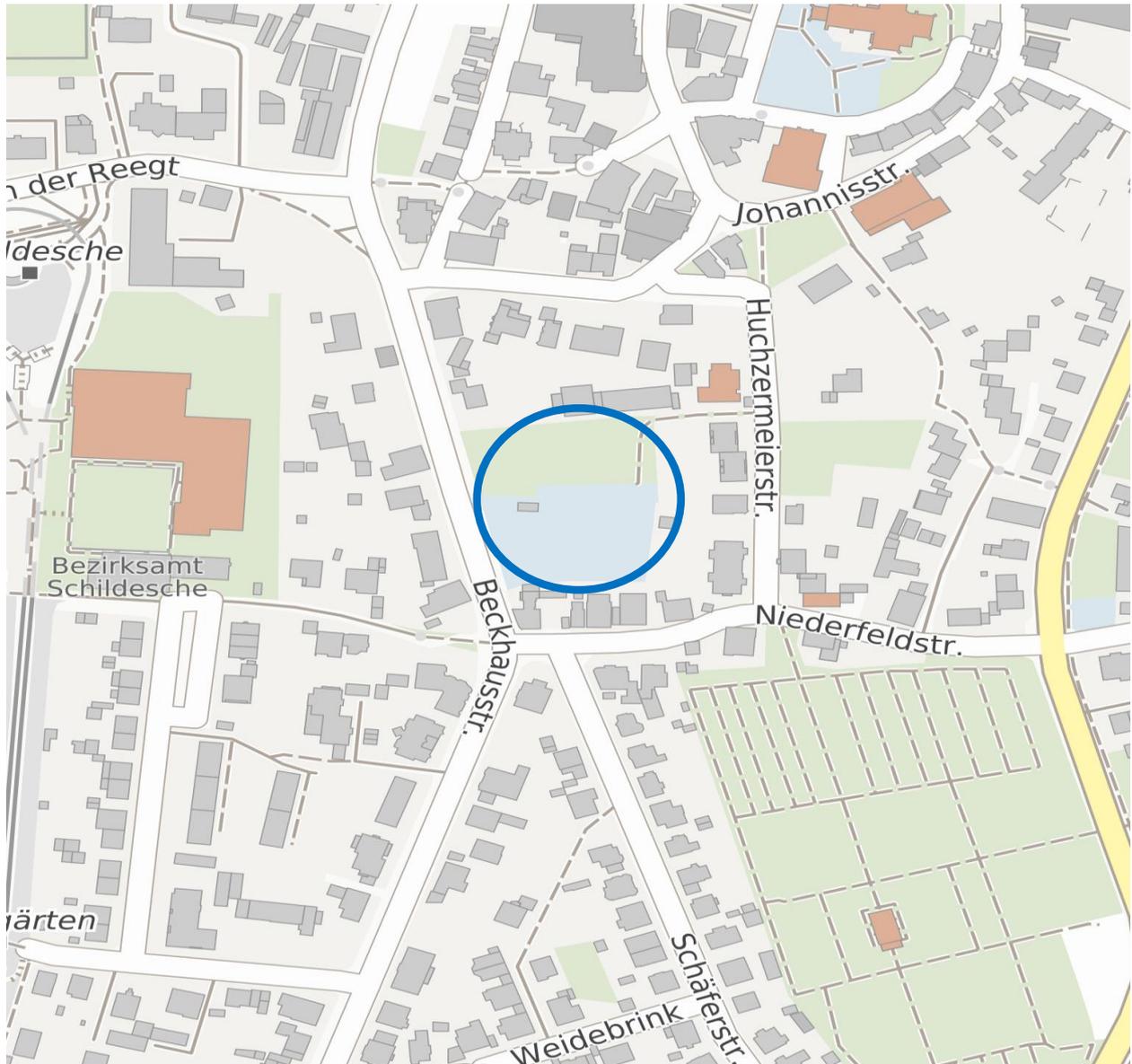




**Stadt Bielefeld**  
Immobilien-servicebetrieb



## **Beckhausstraße** **Bielefeld - Schildesche**

**„Wohnen zwischen Beckhausstraße und  
Huchzermeierstraße“**

## **Grundstück in Bielefeld - Schildesche Beckhausstraße**

- **Lage**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeyerstraße“ im Stadtbezirk Schildesche.

- **Größe und Bauweise**

Die städtischen Flächen in dem Plangebiet haben eine Größe von ca. 6.400 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 3.400 m<sup>2</sup> auf Wohnbauflächen, ca. 1.090 m<sup>2</sup> auf zukünftige öffentliche Verkehrsflächen und ca. 1.910 m<sup>2</sup> auf öffentliche Grün- und Spielplatzflächen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt das Baugrundstück im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) und ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus in offener Bauweise zu bebauen. Es werden 24 Wohneinheiten angestrebt. Mindestens ein Viertel der Wohneinheiten im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung herzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl beträgt (GFZ) 0,8. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zu errichten. Die Ausweisung der maximalen Trauf- und Firsthöhen (FH: 13 m, TH: 7 m) berücksichtigt die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung und gewährleistet somit eine Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt.

Die Erschließung ist von dem künftigen Käufer auf eigene Kosten herzustellen.

- **Richtwert**

Der Wohnbaulandrichtwert für erschlossene Grundstücke beträgt in diesem Bereich 550,00 €/m<sup>2</sup>.

- **Angebot**

Sofern Sie Interesse am Erwerb haben, geben Sie bitte bis zum 30.11.2023 ein schriftliches Kaufpreisangebot in verschlossenem Umschlag mit dem Kennwort „Beckhausstraße“ als Adressbestandteil an folgende Adresse ab:

Stadt Bielefeld  
- 230.22 -  
33597 Bielefeld

Dem Angebot ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank mit Geschäftssitz in Deutschland beizufügen.

Im Rahmen des Angebotes werden Aussagen zu den geplanten Wohnungsgrößen, Ansichten und Fassadengestaltungen erwartet. Es ist eine schriftliche Erläuterung des Konzeptes beizufügen.

Darüber hinaus wird um Übermittlung einer Kurzdarstellung des Investors, Angaben zu mindestens drei Referenzprojekten und Aussagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gebeten.

Der Verkauf der Wohnbauflächen erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Bielefeld.

Neben dem Kaufpreis werden bei der Auswahl des Erwerbers auch das Nutzungs- / Entwicklungskonzept sowie soziale Komponenten (Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau, Inklusion, Wohnformen, Quartiersangebote etc.) und ökologische Komponenten (Energiestandards, Energieversorgung, Mobilität, Nachhaltigkeit, Regenwasserversickerung etc.) des Konzeptes berücksichtigt. Gemeinnützige und genossenschaftliche Bewerber werden bevorzugt berücksichtigt.

Erwartet wird ein Kaufpreis in der Größenordnung von **1.500.000 Euro**. Dieser Kaufpreisvorstellung liegt der Bodenrichtwert des Jahres 2023 in Höhe von 550,00 €/m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu Grunde.

## **Bielefeld**

**Der Oberbürgermeister  
Immobilienervicebetrieb  
33597 Bielefeld  
Tel.: 0521/ 512185  
E-Mail:  
karin.erdmann@bielefeld.de**

**Bebauungsplan Nr. II/2/14.03**



NUTZUNGSPLAN



**Textliche Festsetzungen,  
Planzeichenerklärungen und Hinweise**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

**0. Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gemäß § 9 (7) BauGB

**1. Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO



**1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA –**  
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,4** zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW 2018  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

2.4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in keinem Punkt das folgende Maß überschreiten:

**FHmax**  
**113,4m üNHN**  
**THmax**  
**107,4m üNHN**

- Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), z. B. FHmax.  
113,4 m üNHN
- Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), z. B. THmax.  
107,4 m üNHN.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Obere Bezugspunkte
  - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
  - Firsthöhe – FH: oberster Abschluss der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise  
gemäß § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

o

offene Bauweise

*Hinweis: Festsetzung zur Gebäudegliederung siehe Ziffer 9.1*



3.2 Baugrenze  
gemäß § 23 (3) BauNVO

3.3 Die Tiefe der Gebäude darf 13,0 m nicht überschreiten (Giebelseite). Durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, ist eine Überschreitung der Tiefe der Gebäude um bis zu 2,0 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**



**St**

Stellplätze, hier St1 und St2

**TGa**

Tiefgarage

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche St1 können Garagen und Carports ausnahmsweise zugelassen werden.

*Hinweis: Zur Begrünung von Stellplatzflächen siehe Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 und zur Befestigung von Stellplatzflächen siehe „Sonstige Hinweise“*

**5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**



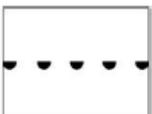
5.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich -



5.2 Straßenbegrenzungslinie

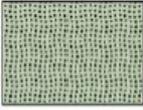


5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

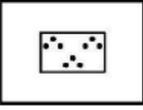


5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**6. Grünflächen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15**



6.1. Grünflächen – öffentlich –

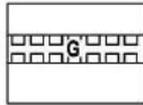


6.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage



6.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**



7.1 Gehrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Niederfeldstraße Nr. 3, 5 und 7.

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

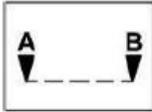
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

8.1.1 Begrünung der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen.



### 8.1.2 Heckenpflanzung

Innerhalb der mit St2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Linie zwischen den Punkten A und B eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und zu erhalten.

## 8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



### 8.2.1 Zu erhaltende Bäume

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

## **9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW 2018**

### 9.1 Fassadengestaltung / Gliederung

Gebäudefassaden mit einer Länge von mehr als 32,0 m sind durch einen Fassadenvor- oder -rücksprung von min. 1,5 m zu gliedern.

### 9.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig, jedoch auf maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (ohne Fensteranteile).

### 9.3 Dachformen und Dachneigungen

**SD35°-45°**

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

### 9.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Dachgeschossebene) zulässig.

Zwerggiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, -einschnitten, Zwerggiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Oberkante von Dachaufbauten / Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

#### 9.5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig.

#### 9.6 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

### **Sonstige Hinweise**

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

##### Fledermäuse:

- Ein Abbruch des Toilettengebäudes ist nur im Zeitraum November bis Mitte März zulässig.  
Ist der Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, ist das Toilettenhäuschen, insbesondere die Lüftungsspalten und der Dachraum, von einem Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

##### Bluthänfling, Girlitz sowie häufige und verbreitete Vogelarten

- Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur erfolgt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

### Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

### Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

- Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung 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.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.
- Herstellung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

*Hinweis: Zu baulichen Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge siehe Bebauungsplangebegründung Kapitel 5.5.*

### Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

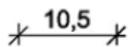
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Kampfmittel

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

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.

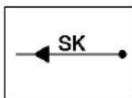
### **Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



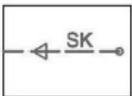
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m



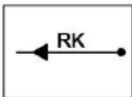
Höhenbezugspunkt / vorhandene Geländehöhe in Metern über NHN, z.B. 100.32



vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal

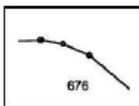


vorhandener Regenwasserkanal

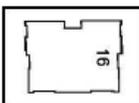


geplanter Regenwasserkanal

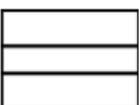
### **Signaturen der Katastergrundlage**



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche

**Wohnbaufläche (rot markiert)**

