

Anlage

A	Bebauungsplan Nr. II/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ - Übersichtsplan (M 1:5.000 i.O., verkleinert) - Abgrenzungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Gestaltungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Nutzungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Angabe der Rechtsgrundlagen - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage - Hinweise Planungsstand: Vorentwurf
----------	---

Stadt Bielefeld

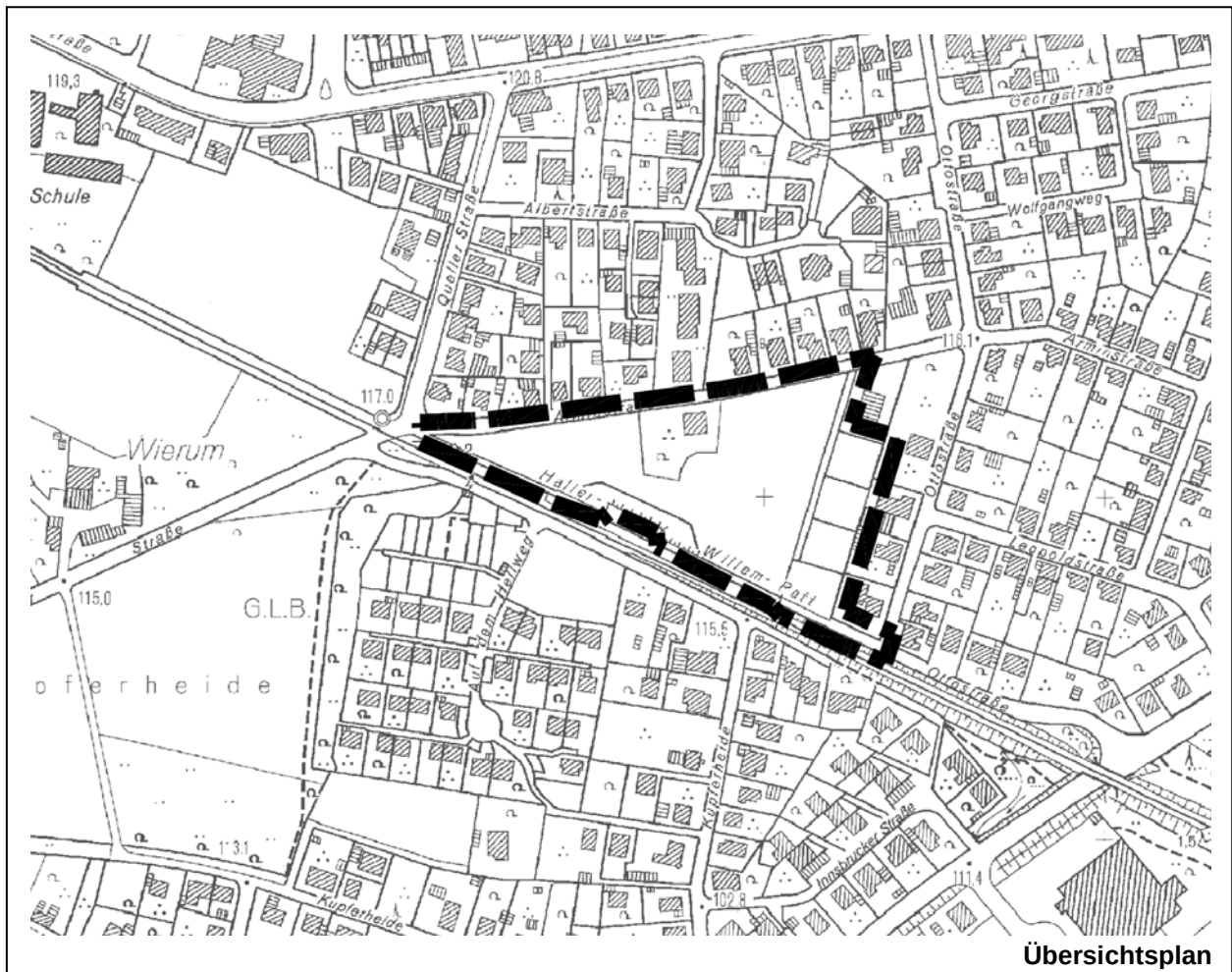
Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. I/Q25

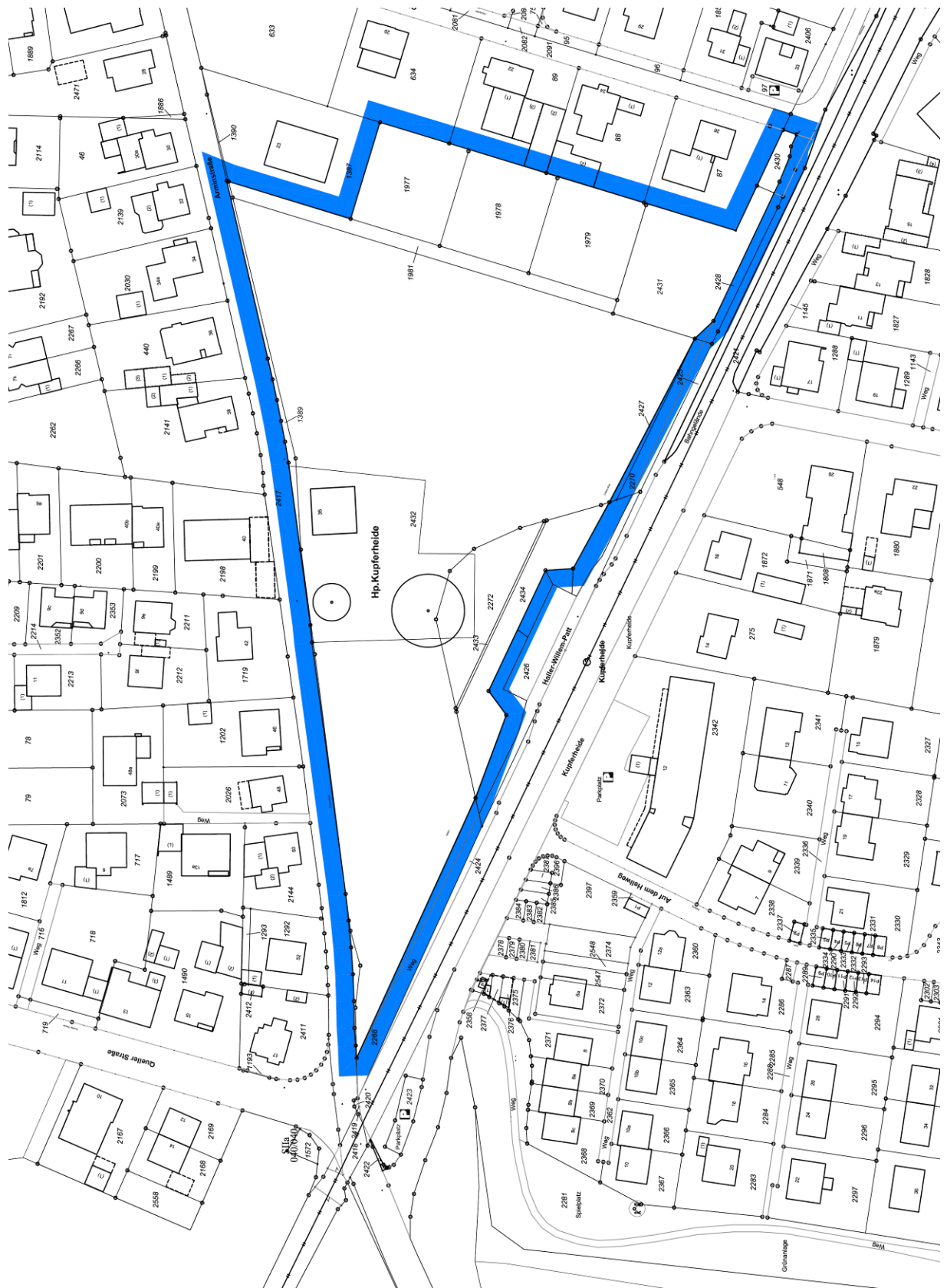
„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

Verfahrensstand: Vorentwurf



Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

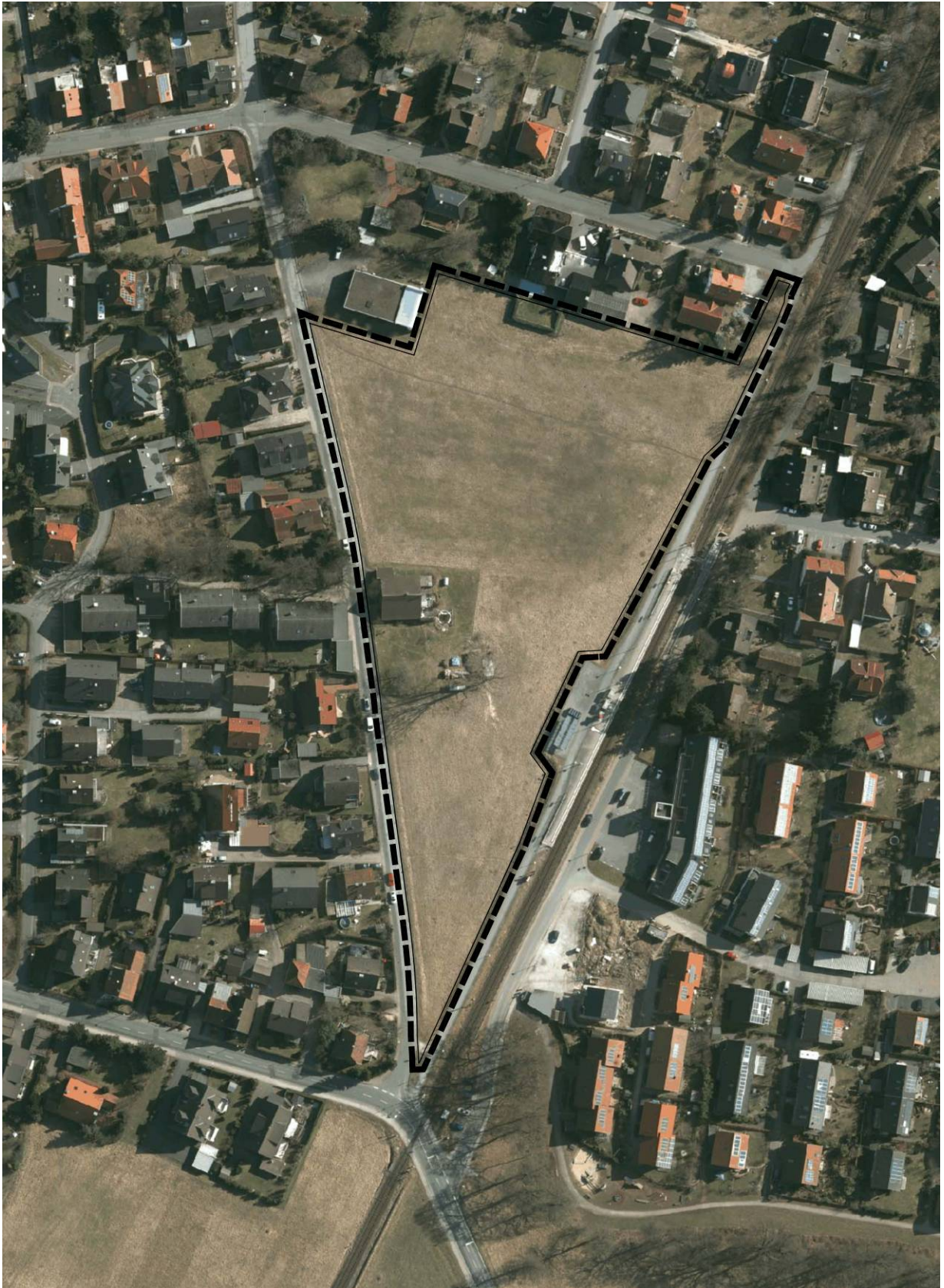
Abgrenzungsplan



Planungsstand: Vorentwurf
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Norden

Luftbild als Bestandsplan

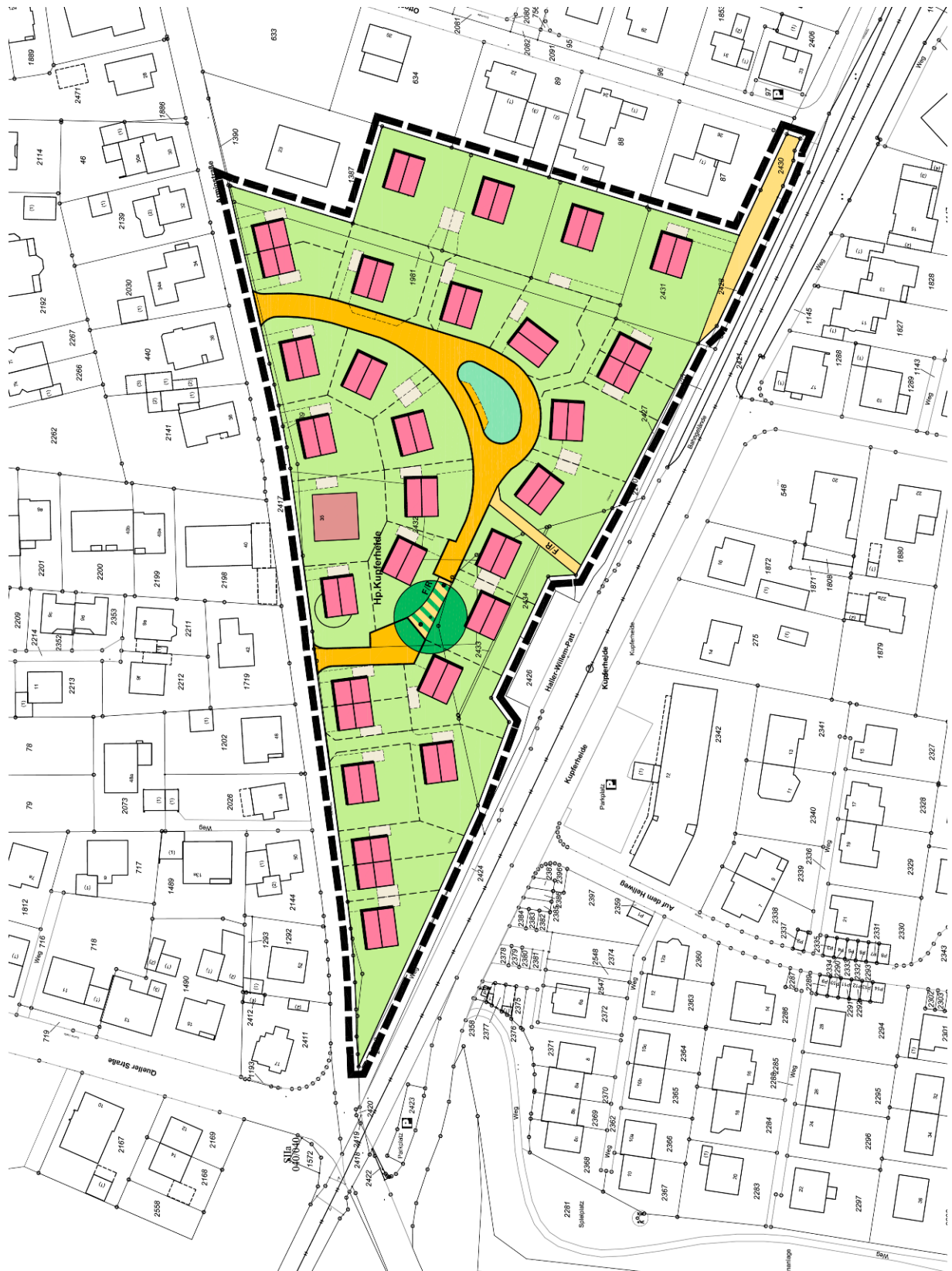


Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf

◀
Norden

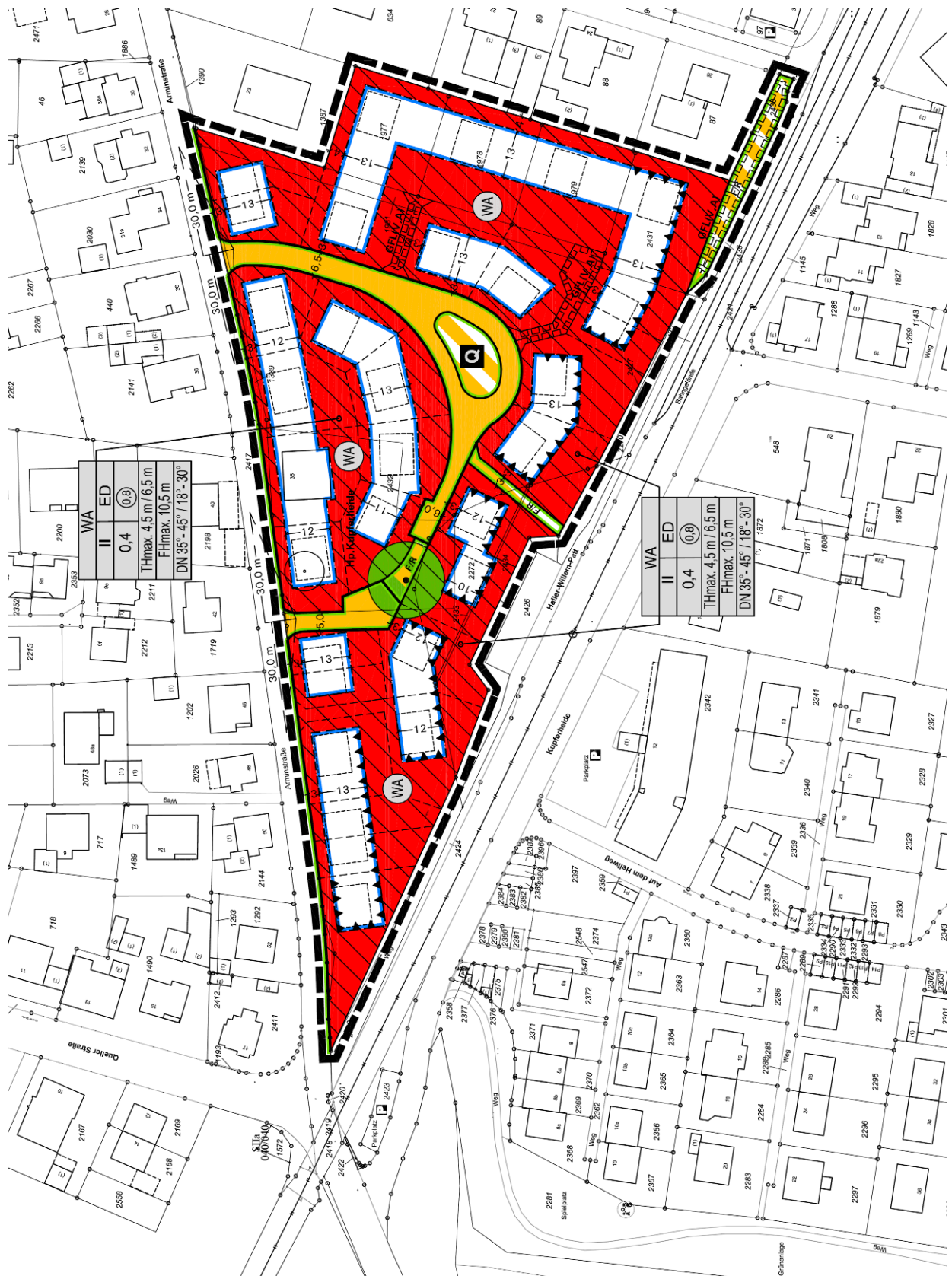
Gestaltungsplan



Planungsstand: Vorentwurf
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Norden

Nutzungsplan Nr. I/Q25 „Wohngebiet Arminstraße 7 Haller-Willem-Patt“



Planungsstand: Vorentwurf
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-schutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

die Planzeichenverordnung (PlanzV´90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbau-ordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt ge-ändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

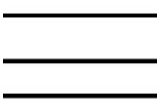
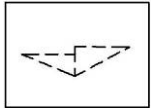
Anmerkungen und Hinweise:

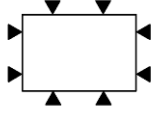
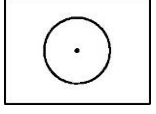
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebau-ungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

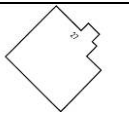
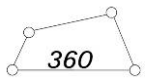
Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO 1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 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. <i>Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.</i> 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,8
II	2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

THmax m FHmax 10,5 m	2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,5 m/6,5 m 2.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 10,5 m 2.3.3 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Obere Bezugspunkte:</u> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First <u>Unterer Bezugspunkt:</u> - 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 Grenzwand bzw. Grundstücksgrenze.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
ED 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich: - Baugrenzen

4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 <u>WA, Einschränkungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Im WA sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Im WA sind Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
    	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u> 5.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u> Öffentlicher Fuß- und Radweg Öffentlicher Quartiersplatz 5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	6.1 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß Planeintrag zu Gunsten Anlieger, der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	7.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen</u> Die Außenbauteile der Gebäude sind entlang der gekennzeichneten Baugrenzen an der Bahntrasse des Haller Willem mit einer prognostizierten Verkehrslärmbelastung von < 70 bis 60 dB(A) bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Grundlage der Festsetzung 7.1 Schallemissions-Voruntersuchung (Straßenlärm und Schienenlärm für das Grundstück Arminstraße, Ecke Kupferheide in Bielefeld-Quelle, Ing.-Büro MAK, Bielefeld, siehe Begründung mit Anlage.
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	8.3 <u>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen - <i>wird geprüft</i> - (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.

9	Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/Q25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“ gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
DN°	9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 9.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche 35-45°/18°-30° Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. 9.1.2 <u>Dacheindeckung</u> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben und in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig. 9.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

	9.1.4 <u>Abweichungen</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1 und 9.1.3 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbaues bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.
10	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  5,0 m	vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m

Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** 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. **Kampfmittel/Bombenblindgänger:** 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.