

Anlage

B	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ <ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereichs• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs• Bestandsplan• Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ – Gestaltungsplan - Entwurf• Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ - Nutzungsplan - Entwurf• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Gadderbaum

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/GA 9.1

„Kernbereich Bethel“

Lageplan des Geltungsbereichs

Übersichtsplan/ Abgrenzung des Geltungsbereichs

Ausschnitte Bebauungsplan Nr. III GA 9

Bestandsplan

Gestaltungsplan

Nutzungsplan

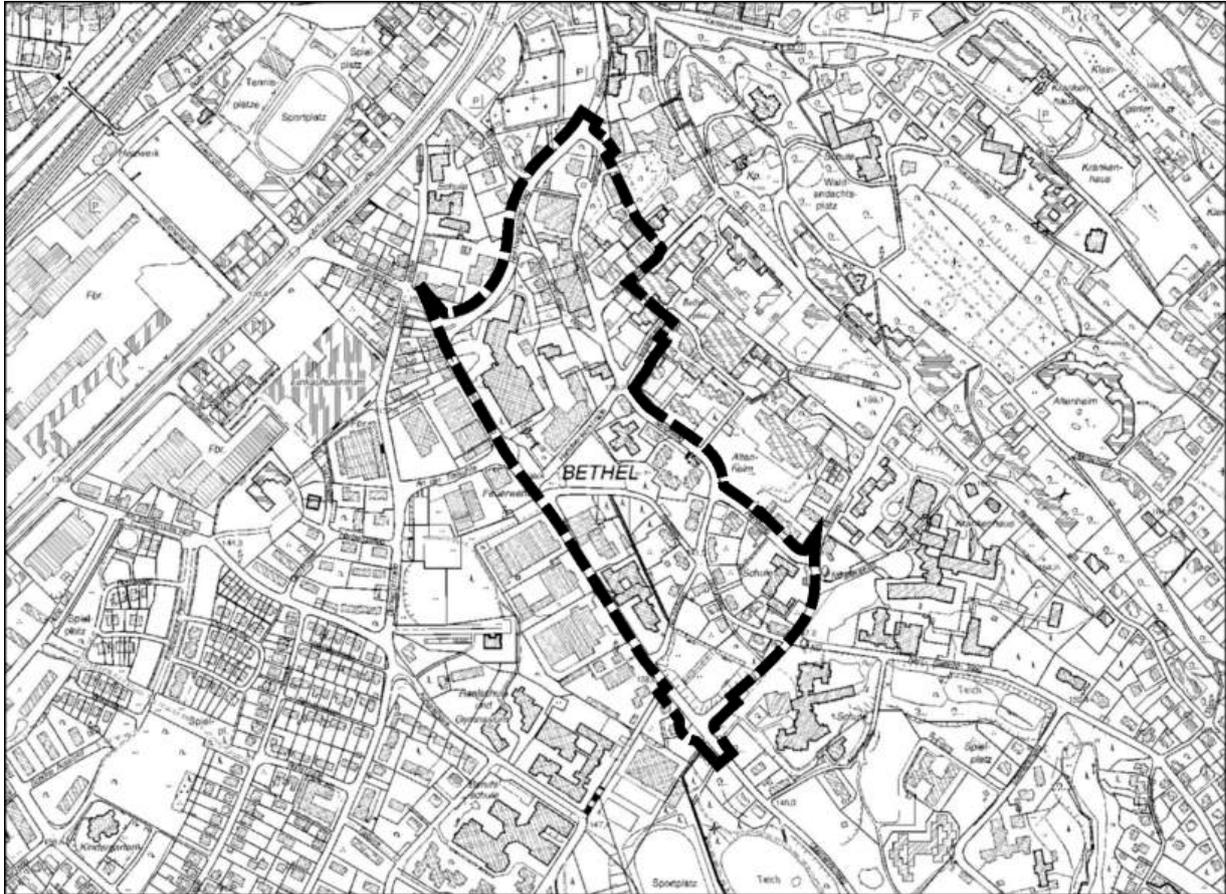
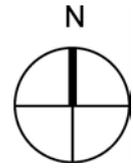
Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

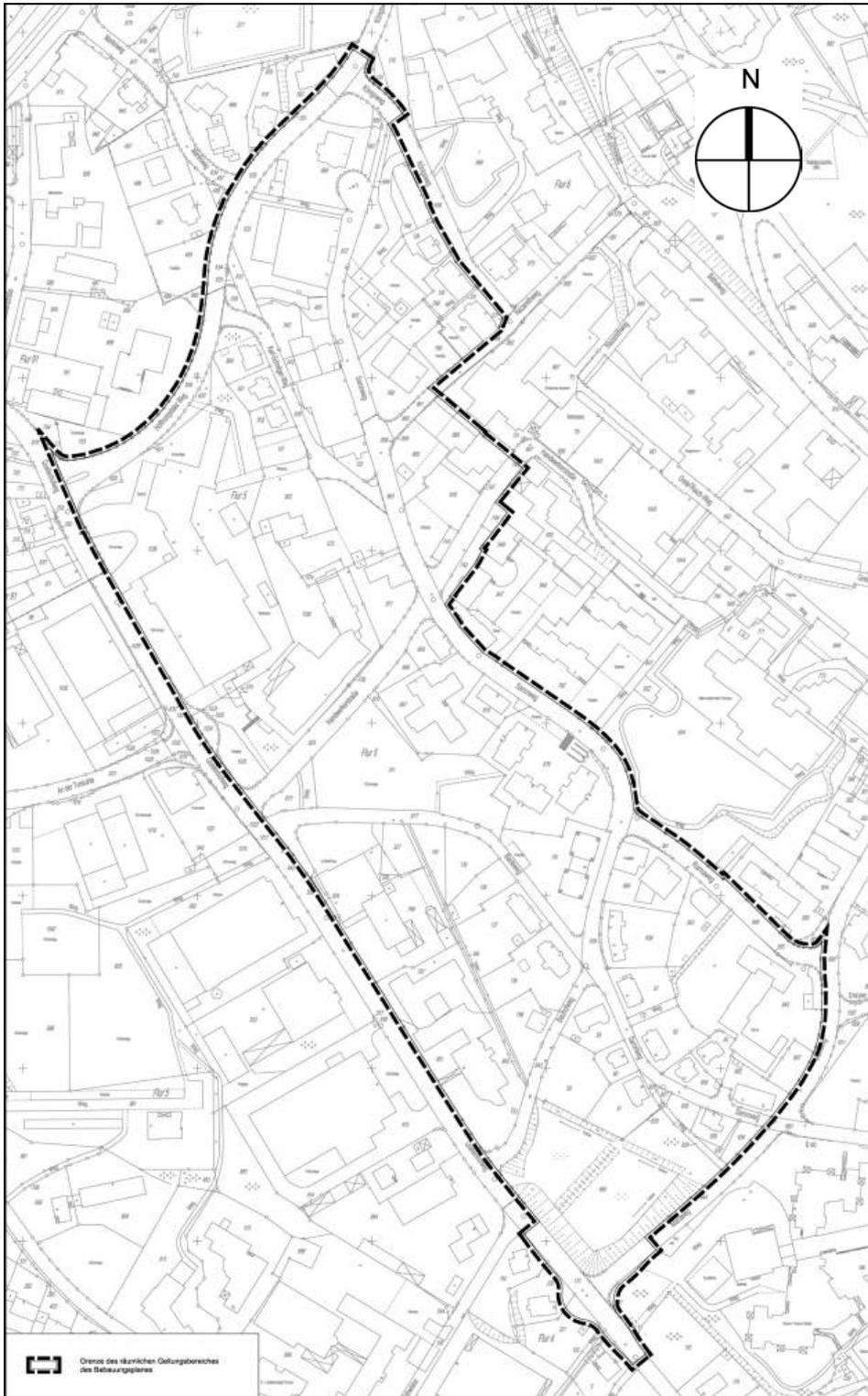
Zeichenerklärungen

und Hinweise

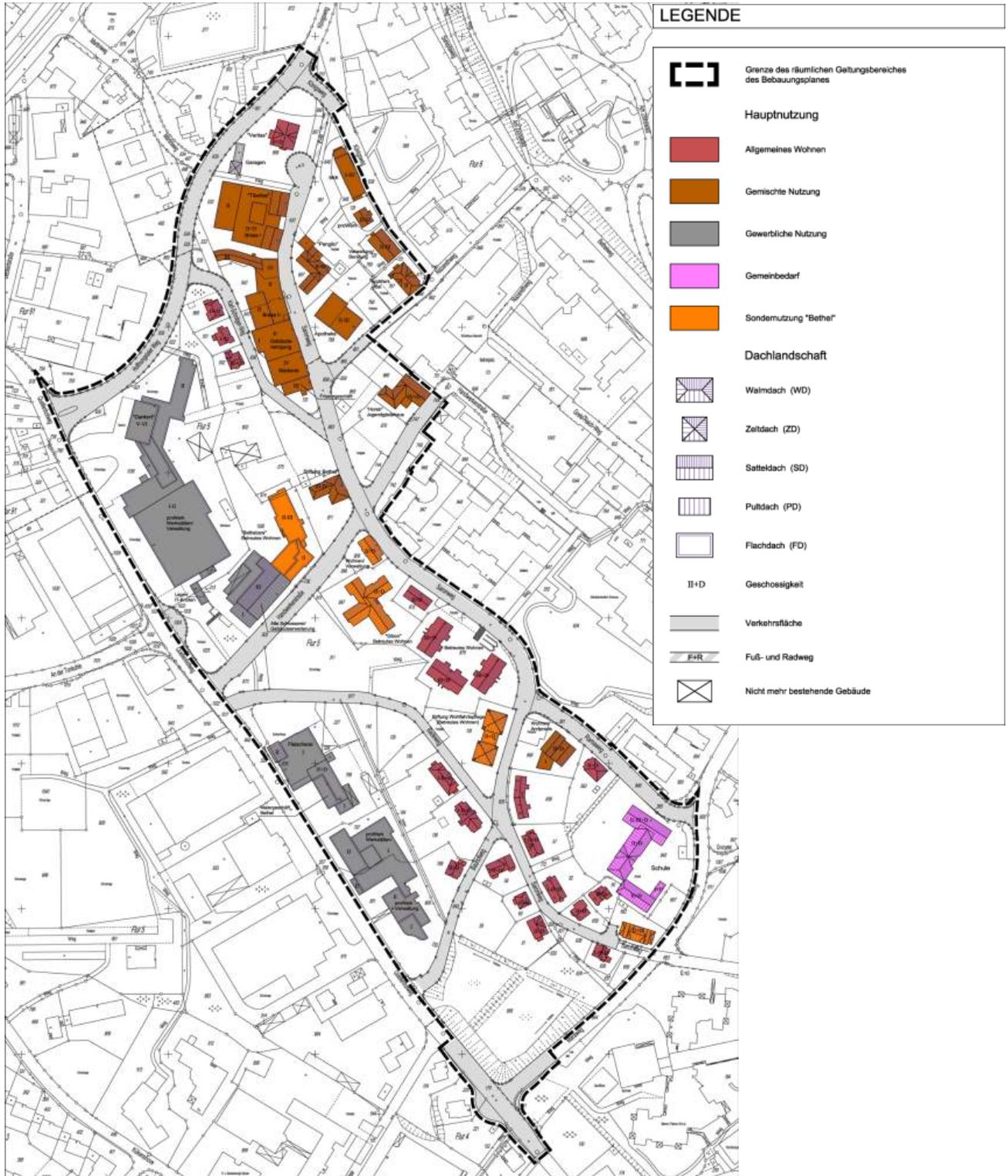
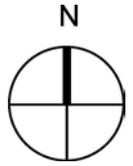
**Bebauungsplan - Entwurf -
Lageplan des Geltungsbereichs
- ohne Maßstab -**



**Bebauungsplan - Entwurf -
Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs
- ohne Maßstab -**

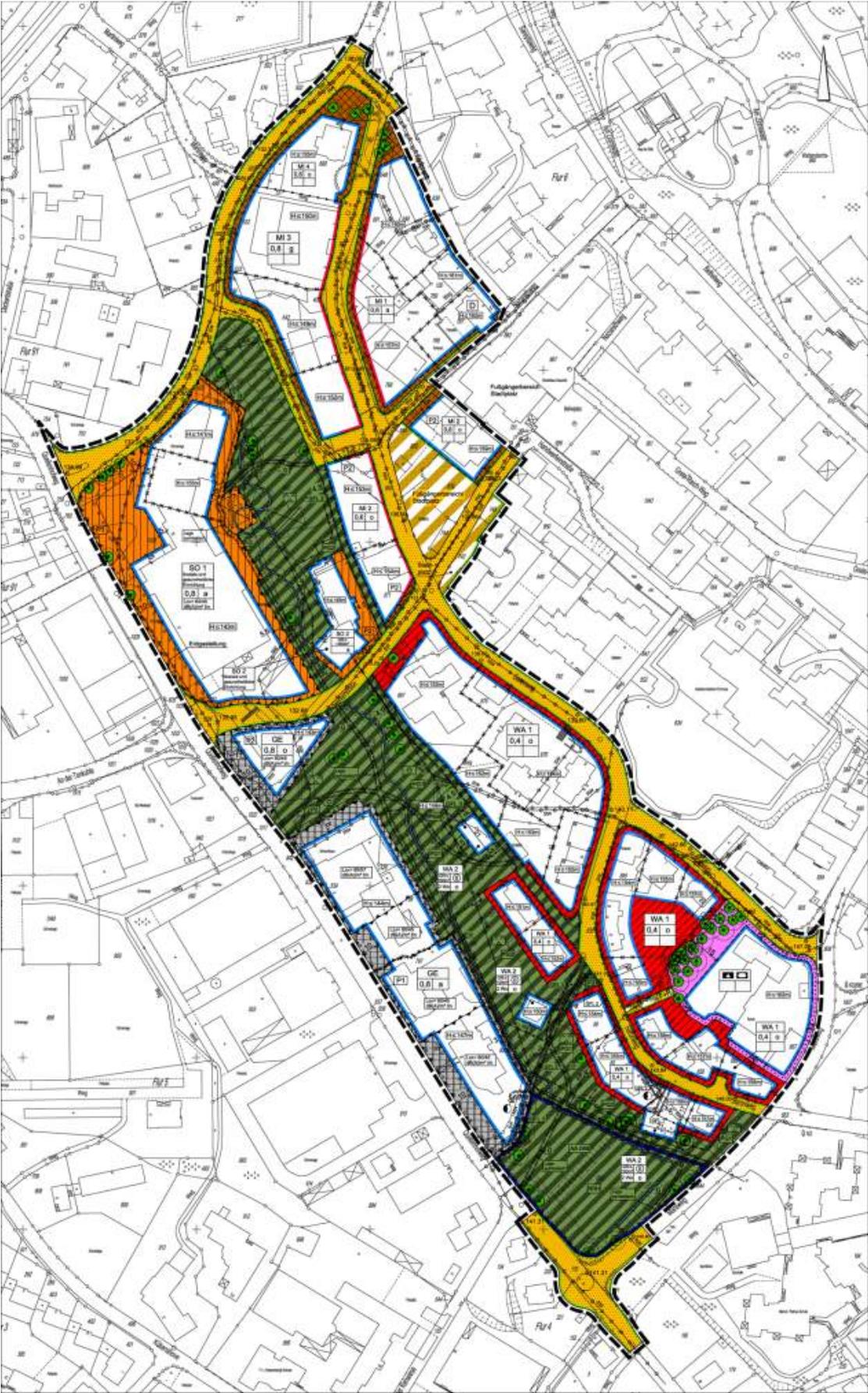


**Bebauungsplan - Entwurf -
Bestandsplan
- ohne Maßstab-**





**Bebauungsplan - Entwurf -
Nutzungsplan
- ohne Maßstab-**



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 (Baunutzungsverordnung - 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 (Bundesnaturschutzgesetz - 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);

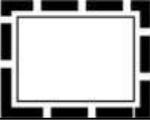
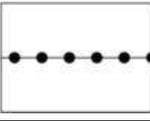
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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.

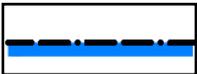
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

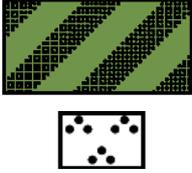
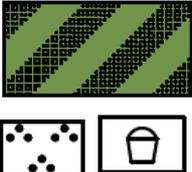
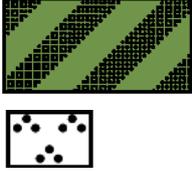
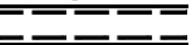
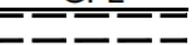
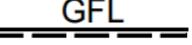
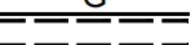
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (zum Beispiel § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
	1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) (§ 4 BauNVO)
	<u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 4 Abs. 2 BauNVO) <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	<u>Allgemein zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen
	<u>Unzulässig sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO) <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen

	<p>1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</p>
	<p><u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 6 Abs. 2 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	<p><u>Unzulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen</u> (§ 1 Abs. 5 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
	<p><u>Unzulässig ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>Vergnügungsstätten – soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind – außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes</p>

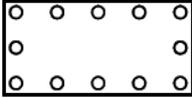
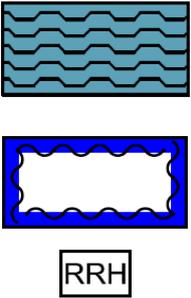
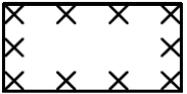
	<p>1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)</p>
	<p><u>Allgemein zulässig sind</u> (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO) □</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude 3. Anlagen für sportliche Zwecke 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
	<p><u>Unzulässig ist die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 5 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tankstellen
	<p><u>Unzulässig ist die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung</u> (§ 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vergnügungsstätten
	<p>1.3 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)</p>
	<p>In dem Sonstigen Sondergebiet (1) mit der Zweckbestimmung „Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke 2. Anlagen für Verwaltungen 3. Werkstätten 4. Versorgungsgebäude
	<p>In dem Sonstigen Sondergebiet (2) mit der Zweckbestimmung „Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke 2. Anlagen für Verwaltungen 3. Werkstätten 4. Versorgungsgebäude 5. Wohngebäude

	1.4 Flächen für den Gemeinbedarf; Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
	<p><u>Allgemein zulässig ist</u></p> <p>1. die Errichtung und der Betrieb einer Schule. Zulässig sind alle hiermit verbundenen bauliche Anlagen wie z. B. Unterrichtsräume, Sporthalle, Werkstätten, Lagergebäude, Nebenanlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Garagen und Stellplätze, Hausmeisterwohnung.</p>
	1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 WE	<p>Je Wohngebäude sind in den als WA 1 und WA 2 festgesetzten Baugebieten maximal zulässig:</p> <p>2 Wohneinheiten je Einzelhaus</p>
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr.1, 17 und 19 BauNVO)
	als Höchstmaß
	<p>Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO)</p>
	2.2 Größe der Grundfläche (GR) (§§ 16 Abs. 2 Nr.1 und 19 BauNVO)
150 m ²	als Höchstmaß
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
	Zwingend zweigeschossig

	2.4	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)
	2.4.1	<u>Höhe baulicher Anlagen</u> als Höchstmaß über NN. Für technische Anlagen (z. B. Antennen, Schornsteine) sind Überschreitungen der festgesetzten Maximalhöhe zulässig.
		<u>Bezugspunkte</u> Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberster Abschluss des Gebäudes
3		Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)
o		offene Bauweise
g		geschlossene Bauweise
a		abweichende Bauweise, hier: Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m
	3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
		Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
		Ausnahme Die festgesetzte Baulinie kann für untergeordnete Gebäudeteile in einer Länge von maximal 8 m und einer Tiefe von maximal 3 m unter- oder überschritten werden.
4		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
		Straßenbegrenzungslinie
		Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung
		Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F+R)

<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p>
	<p>5.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage Zulässig sind Maßnahmen zur Offenlegung und zur naturnahen Gestaltung des Bohnenbaches und zur sonstigen Parkgestaltung. Zaunanlagen sind nicht zulässig</p>
 <p style="text-align: center;">PG 1</p>	<p>5.2 Private Grünfläche 1 (PG 1), Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz Zulässig sind Maßnahmen zur Errichtung von Spielskulpturen, zur Offenlegung und zur naturnahen Gestaltung des Bohnenbaches und zur sonstigen Parkgestaltung. Zaunanlagen sind nicht zulässig</p>
 <p style="text-align: center;">PG 2</p>	<p>5.3 Private Grünfläche 2 (PG 2), Zweckbestimmung Parkanlage Zulässig sind Maßnahmen zur Parkgestaltung. Carports, Garagen, Stellplätze und Zaunanlagen sind nicht zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>
<p style="text-align: center;">GFL</p>  <p style="text-align: center;">GFL 1</p>	<p>6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen zu belastenden Flächen</p>
<p style="text-align: center;">GFL</p>  <p style="text-align: center;">GFL 2</p>	<p>6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastenden Flächen</p>
<p style="text-align: center;">GFL</p>  <p style="text-align: center;">GFL 3</p>	<p>6.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen sowie mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen. Radfahren ist zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">G</p> 	<p>6.5 Die mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen. Fahrradfahren ist zulässig.</p>

7	Die Flächen mit Maßnahmen für Immissionsschutz etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	<p>7.1 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes) Im Bereich des Gewerbegebietes sind Anlieferungen zur Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 06.00) Uhr nicht zulässig.</p> <p>Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und des Sonstigen Sondergebietes (1) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Gliederung erfolgt gemäß § 1 (4) BauNVO.</p> <p>Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.</p>

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p>																						
	<p>8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Die Flächen P 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in regelmäßigen Abständen mit hochstämmigen Gold-Gleditschien (<i>gleditsia triacanthos</i>), Stammumfang 16 – 18) zu bepflanzen. Die Flächen P2 am Quellenhofweg ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in regelmäßigen Abständen mit hochstämmige Zierkirschen (<i>Prunus accolade</i>), Stammumfang 16 – 18) zu bepflanzen. Die Flächen P2 südlich entlang des Bauhofweges ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB dreireihig lochversetzt mit standortgerechten, flachwurzelligen Sträuchern der nachfolgenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen:</p> <table border="1" data-bbox="539 719 1445 1099"> <thead> <tr> <th>wissenschaftl. Name</th> <th>deutscher Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Cornus sanguinea</i></td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td><i>Lonicera xylosteum</i></td> <td>Gewöhnliche Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus spinosa</i></td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td><i>Salix aurita</i></td> <td>Öhrchenweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix caprea</i></td> <td>Salweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix cinerea</i></td> <td>Grauweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix fragilis</i></td> <td>Bruchweide</td> </tr> <tr> <td><i>Salix viminalis</i></td> <td>Korbweide</td> </tr> <tr> <td><i>Sambucus nigra</i></td> <td>Schwarzer Holunder</td> </tr> <tr> <td><i>Viburnum opulus</i></td> <td>Gewöhnlicher Schneeball</td> </tr> </tbody> </table>	wissenschaftl. Name	deutscher Name	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
wissenschaftl. Name	deutscher Name																						
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel																						
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche																						
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe																						
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide																						
<i>Salix caprea</i>	Salweide																						
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide																						
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide																						
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide																						
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder																						
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball																						
	<p>8.2 Baumerhalt</p>																						
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p>																						
	<p>8.1 Wasserflächen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Zweckbestimmung: Regenrückhaltung</p>																						
<p style="text-align: center;">10</p>	<p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)</p>																						
	<p>10.1 Altlastenfläche</p>																						

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Nicht mehr bestehendes Gebäude
11	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
	11.1 Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer
	<p>11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Zulässig sind innerhalb der als WA 1 ausgewiesenen Baugebiete nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40°.</p> <p>Zulässig sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer (Giebel-dächer).</p> <p>Innerhalb der als WA (2) ausgewiesenen Baugebiete sind nur Flach-dächer zulässig</p> <p>Für Nebenanlagen, Garagen und untergeordnete Bauteile sind ande-re Dachformen und geringere Dachneigungen zulässig.</p> <p>Die Dachformen und Dachneigungen von aneinander gebauten Ge-bäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.</p> <p>Bei Änderungen von bestehenden Gebäuden (Um- und Anbauten) ist die Beibehaltung der vorhandenen Dachform und Dachneigung zu-lässig.</p>
	11.1.2 <u>Dacheindeckung</u>
	Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind bei geneigten Dächern nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Zulässig sind auch Dachbegrünungen.
	11.2 Werbeanlagen
	<p>11.2.1 <u>Werbeanlagen allgemein</u></p> <p>Werbeanlagen mit automatischem Motivwechsel, mit bewegten Moti-ven (zum Beispiel Outdoor-TV), als Projektionsanlagen sowie als rei-ne Lichthanlagen (zum Beispiel Laserstrahler) und / oder in grellen Farben (Leuchtfarben, RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.</p> <p>Werbeanlagen sind innerhalb der als Gewerbegebiete und Sonstigen Sondergebiete festgesetzten Baugebiete nur bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig.</p>

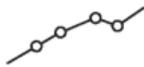
11.2.2 Werbeanlagen an oder auf Gebäuden und baulichen Anlagen

Mit baulichen Anlagen verbundene Werbeanlagen sind nur zulässig

- wenn sie nicht über die Oberkante von Gebäuden und freistehenden baulichen Anlagen hinausragen
- wenn sie an Schau- und Ladenfenstern einen Anteil von insgesamt 20% der Glasfläche des jeweiligen Fensters nicht überschreiten
- wenn sie Längen in den Gewerbegebietsflächen und Sonstigen Sondergebieten von maximal 7,00 m oder jeweils 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Kennzeichnungen

Die Lage der gekennzeichneten Leitungen ist vor Ort zu prüfen

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt	
	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze
876	Flurstücksnummer
	Flurgrenze und Flurnummer
	Böschung
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 5 m