

## **Anlage**

	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“, Vorentwurf</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Übersichtsplan, Nutzungsplan</b></li><li>- <b>Textliche Festsetzungen</b></li><li>- <b>Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b></li></ul>
--	---

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/3/14.01  
„Hofstraße / Zeisigstraße“

Verfahrensstand: Vorentwurf



Lage im Stadtgebiet

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“ Neuaufstellung**

#### **I. Pläne und Text**

Übersichtsplan

Nutzungsplan Vorentwurf Bebauungsplan Nr. III/3/14.01; Stand Februar 2015

Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise; Sonstige Darstellungen zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter; Stand Februar 2015

#### **II. Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)**

Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/14.01 und Planverfahren

Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte

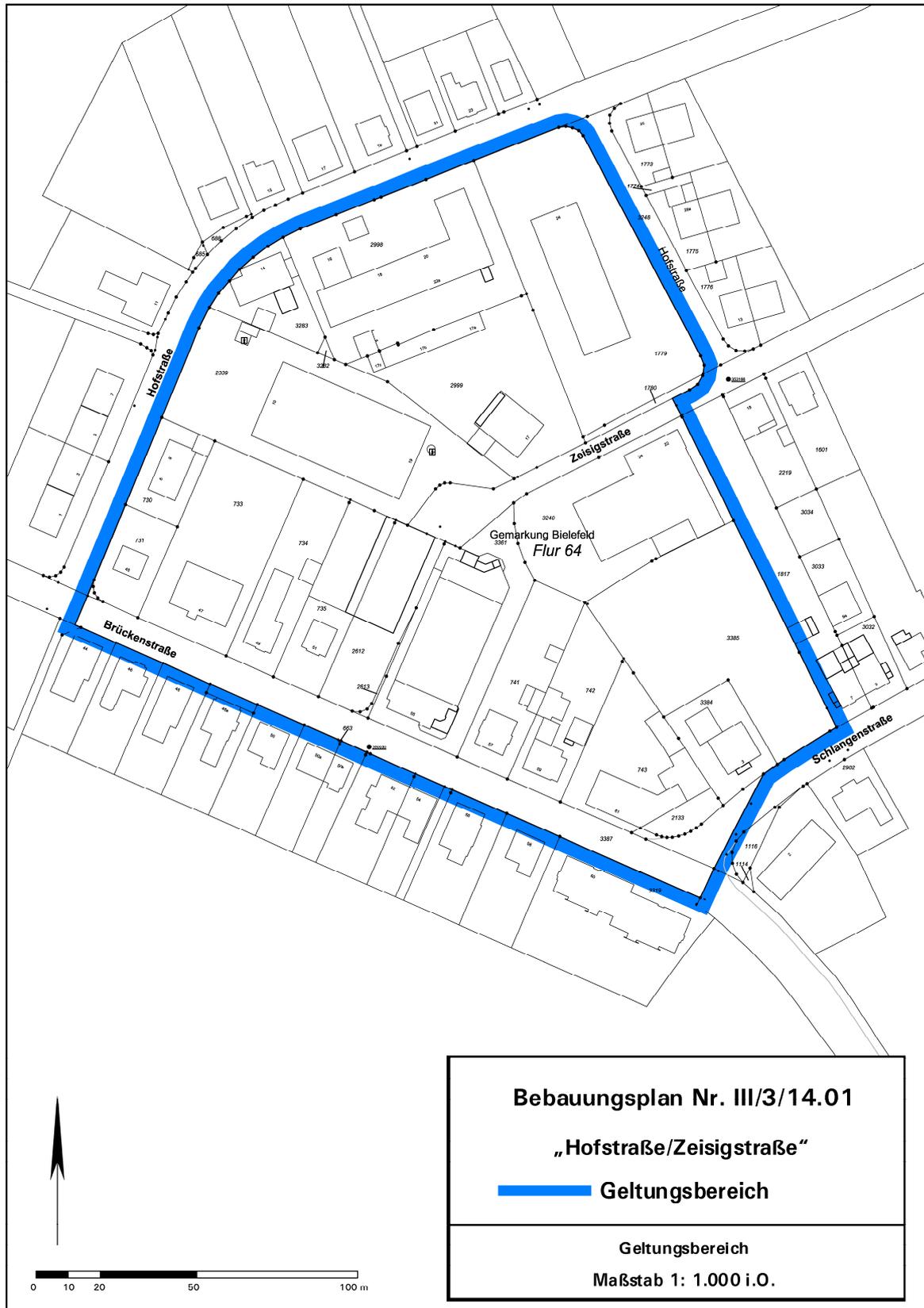
Bodenordnung

Finanzielle Auswirkungen

Flächenbilanz

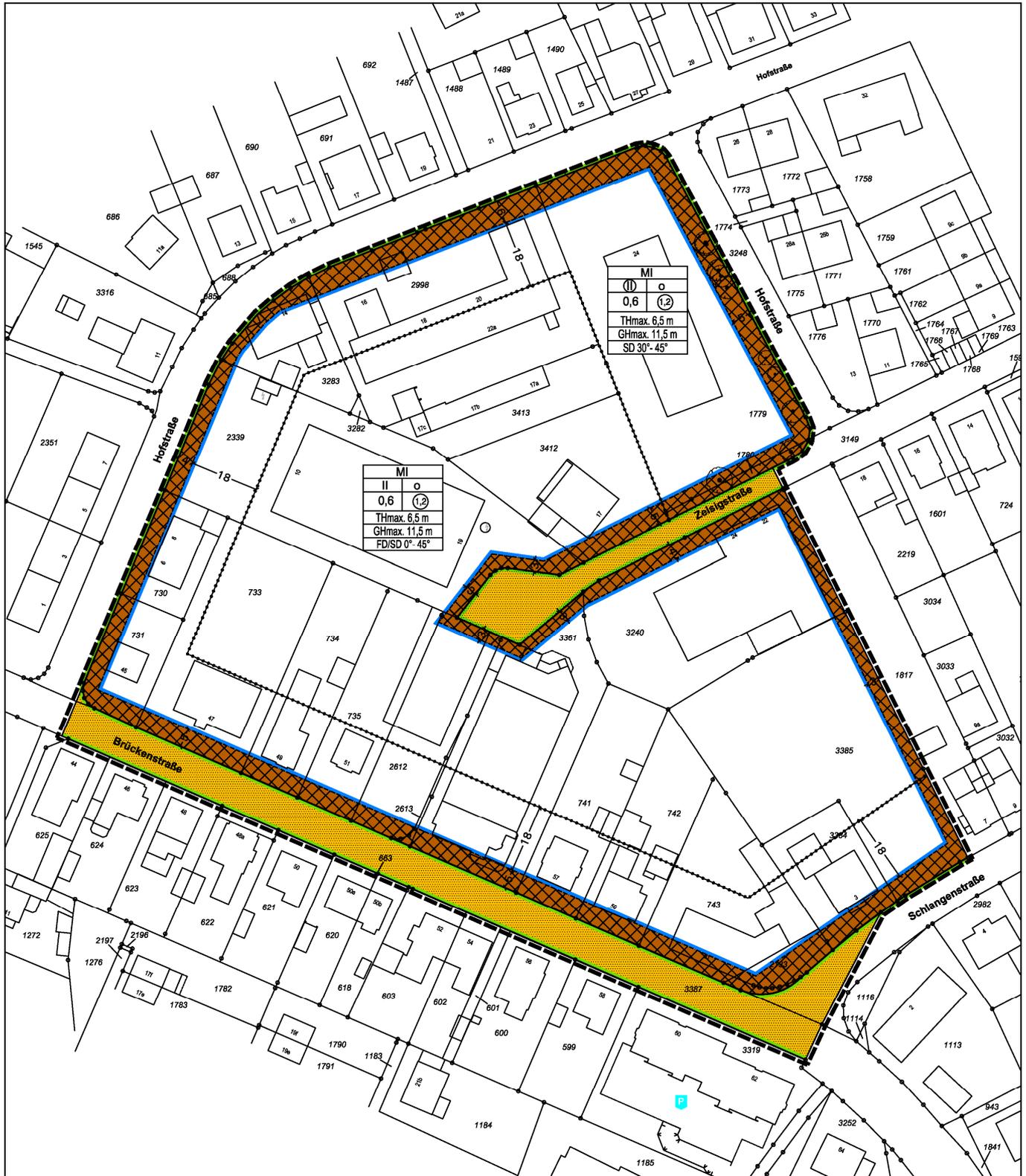
# I. Pläne und Text

## Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“,  
Übersichtsplan, Stand Februar 2015 ohne Maßstab

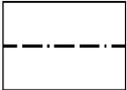
# Nutzungsplan Vorentwurf Bebauungsplan Nr. III/3/14.01



Bebauungsplan Nr. III/3/14.01 „Hofstraße / Zeisigstraße“  
Nutzungsplan Vorentwurf, Stand Februar 2015, unmaßstäblich

	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);</p> <p>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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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);</p> <p>§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);</p> <p>die Gemeindeordnung 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).</p> <p><u>Anmerkungen und Hinweise:</u></p> <p>Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>0.1</b> <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2</b> <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten</u> gemäß § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>1.1</b> <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6. Gartenbaubetriebe,</li> <li>7. Tankstellen,</li> <li>8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</li> </ul> <p>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO: Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.</p>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<p><b>0,6</b></p> <p></p>	<p><b>2.1</b> <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,6</p> <p><b>2.2</b> <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2</p>

<p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">(II)</p> <p>THmax 6,5 m</p> <p>GHmax 11,5 m</p>	<p><b>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u></b> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier zwei Vollgeschosse</p> <p><b>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u></b> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><b>2.4.1 <u>Maximal zulässige Traufhöhe (TH)</u></b></p> <p>Definition Traufhöhe: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über unterem Bezugspunkt: Hier 6,5 m.</p> <p><b>2.4.2 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)</u></b></p> <p>Definition Gebäudehöhe: Höhe des höchstgelegenen Firstes oder der höchstgelegenen Attika, jeweils inklusive der Aufbauten wie z.B. Fahrstuhlüberfahrten. Für technische Aufbauten können Ausnahmen zugelassen werden. Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über unterem Bezugspunkt: Hier 11,5 m.</p> <p><b>2.4.3 <u>Unterer Bezugspunkt</u></b></p> <p>Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante in der Mitte der Fahrbahn der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend; bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.</p>
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p><b>3.1 <u>Bauweise</u></b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p><b>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u></b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">—————</p> 	<p><b>4.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></b></p> <p><b>4.2 <u>Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</u></b></p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
<p style="text-align: center;">SD 35° - 45°</p> <p style="text-align: center;">FD/SD 0° - 45°</p>	<p><b>5.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></b> gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p><b>5.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></b></p> <p>Im Mischgebiet sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°</p> <p>Flachdächer und symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°</p> <p>Bei Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind geringe Dachneigungen und Flachdächer zulässig.</p> <p><b>5.1.2 <u>Werbeanlagen</u></b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leitung und ohne wechselnde Lichter oder Bilder zulässig. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. An jeder Gebäudeseite ist eine Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> und von Gebäudeecken ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.</p> <p>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Ihre Höhe darf 3,5 m nicht überschreiten. Sie muss einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,0 m einhalten. Ihre Flächengröße darf je Stätte der Leistung max. 2,0 m<sup>2</sup> betragen, bei Sammelanlagen darf die Gesamtgröße jedoch nicht mehr als 6,0 m<sup>2</sup> umfassen.</p>

	<p><b>5.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u></b> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p><b>5.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u></b></p> <p>Die Stellplatzanlagen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Folgende Baumarten sind z.B. geeignet: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>), Blumen-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Schmalblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>). Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p> <p>Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Baumscheiben sind z.B. Buchsbaum (<i>Buxus sempervirens</i>), Goldnessel (<i>Galeobdolon luteum</i>), Kleines Immergrün (<i>Vinca minor</i>), Lavendel (<i>Lavandula angustifolia</i>), Nelkenwurze (Geum-Arten), Waldsteinie (<i>Waldsteinia ternata</i>), Johanniskraut-Arten (<i>Hypericum spec.</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) oder verschiedene Arten Bodendeckerrosen.</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><b>1. <u>Unbekannte Bodendenkmäler</u></b></p> <p>Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (Telefon: (0251) 591-8961; E-Mail: <a href="mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org">lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org</a>; Internet: <a href="http://www.lwl-archaeologie.de">www.lwl-archaeologie.de</a>).</p>

**2. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. 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. Kampfmittelüberprüfung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Planverfahren beteiligt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

**4. Artenschutz**

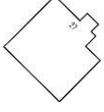
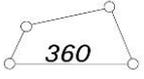
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März - 30. September) beseitigt werden. Bei einer geplanten Beseitigung von Bäumen ist ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und deren Besatz überprüft. Potenzielle, nicht besetzte Fledermausquartiere werden fachgerecht verschlossen, um ein Einwandern von Tieren bis zur Fällung zu verhindern.

Bei geplanten Gebäudeabrissen oder geplanten baulichen Veränderungen an Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist ein Fledermaus- und Vogelexperte hinzuzuziehen. Dieser kontrolliert den Besatz potenzieller Fledermausquartiere und überprüft das Gebäude auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern sowie Spuren der Nutzung als Brutstandort insbesondere durch die Arten Schleiereule und Turmfalke.

Bei Hinweisen auf die Nutzung von Gebäuden durch Brutvögel oder Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte in oder an Gebäuden und Bäumen ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuzuziehen.

Ist eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, so sind diese gleichwertig zu ersetzen. Das Ersatzhabitat ist nach Möglichkeit vor der Beseitigung der Fortpflanzungsstelle herzustellen.

Hinsichtlich des geplanten Abrisses von Gebäuden, die seit längerer Zeit leer stehen, ist die o.g. Vorgehensweise im Rahmen des Abriss- bzw. Um- oder Neubauantrags auf der Genehmigungsebene abzuwickeln.

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter</b>
 <p><b>Flur 64</b></p>  <p>← 8 →</p> 	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Flurnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p> <p>eingemessene Baumstandorte, Einmessung ÖbVI Gabriele Meyer, Steinhagen, September 2014</p>