

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.02 „Bebauung am Hakenort“

- Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planstand: März 2016

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.02

„Bebauung am Hakenort“

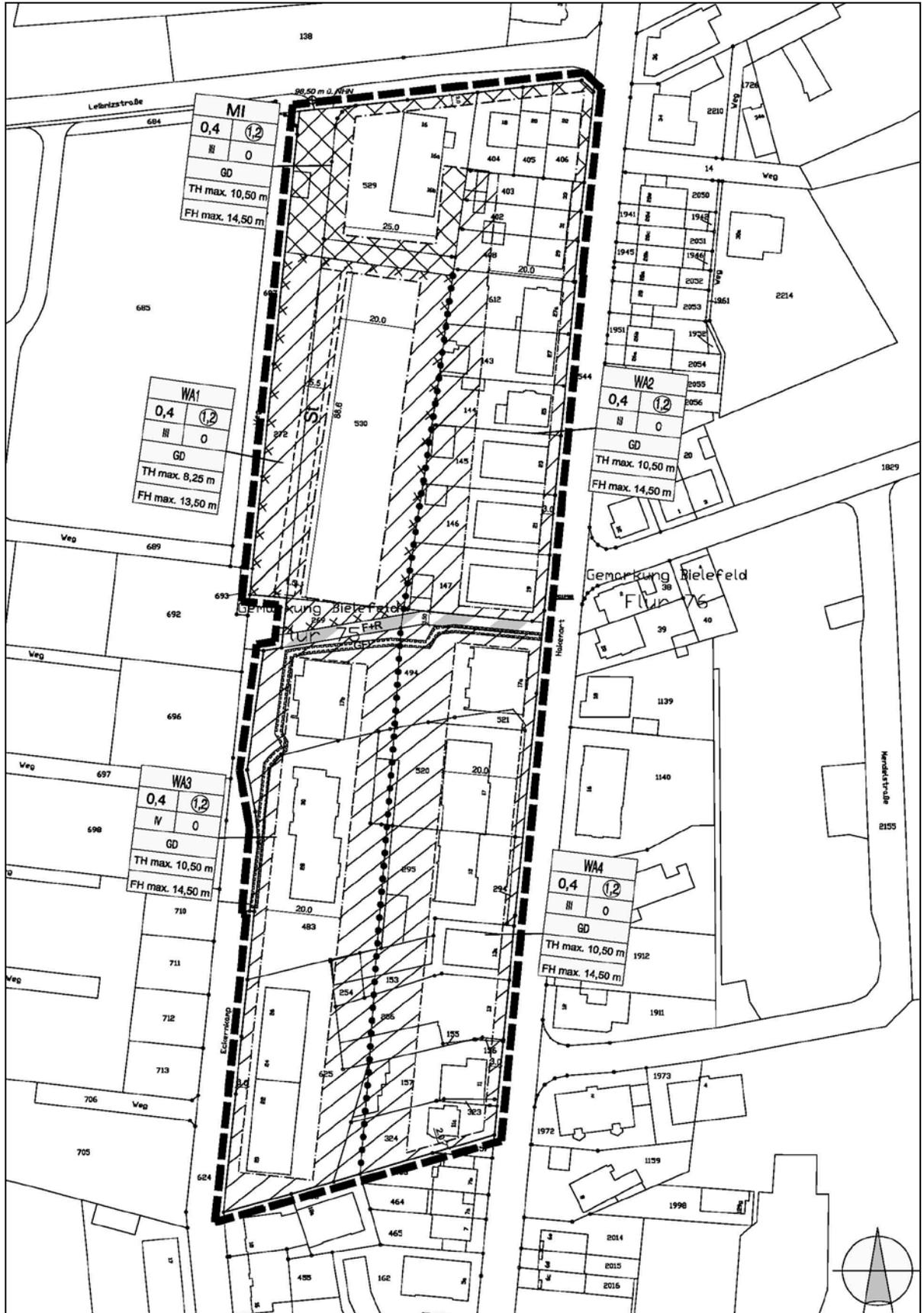
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Entwurfsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Entwurfsfassung



Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Bauamt 600.51

1. Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



2. Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan



3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für s 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);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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.

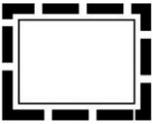
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

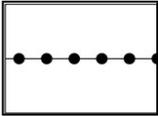
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

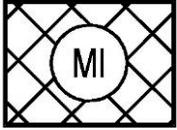
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

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.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

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

1,2

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

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

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

TH_{max} 10,50 m

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,50 m) überschreiten.

FH_{max} 14,50 m

Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 14,50 m) überschreiten.

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

Oberer Bezugspunkt

Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Unterer Bezugspunkt im WA 1

Höhenfestpunkt (98,50 m ü. NHN)

Unterer Bezugspunkt im WA 2, WA 3, WA 4 sowie im Mischgebiet

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

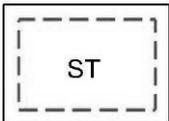
gemäß § 23 (3) BauNVO



offene Bauweise

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB



Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sowie im Mischgebiet sind Stellplätze sowie Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Fläche für den Fuß- und Radweg (Breite 3,50 m) ist entsprechend der Ausbaustandards der Stadt Bielefeld herzustellen. Entlang des Fuß- und Radweges sind eine Einzäunung, eine flächige Strauchbepflanzung sowie eine Bepflanzung über eine Höhe von 1,00 m unzulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung.

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

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Im Mischgebiet sind Neubauten mit Wohnungen nur in einem Abstand von mindestens 10 m zum nächstgelegenen mittleren Fahrstreifen der Leibnizstraße zulässig.

Bei Neubebauung im WA 1 sind die Wohnungsgrundrisse im 2. Obergeschoss möglichst so ausrichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor 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 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten – WA

Sofern nicht als Flächen für Stellplätze oder Nebenanlagen festgesetzt, sind die entlang der vorderen Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Grundstückszuwegungen und sonstige Befestigungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird.

Begrünung der Stellplatzanlagen

Für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn „Olmstedt“ (Acer platanoides „Olmstedt“)
- Spitzahorn „Columnare“ (Acer platanoides „Columnare“)

Begrünung der Carportaußenwände

Die Außenwände der Carports sind zu begrünen.

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet:

GD

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind flachgeneigte sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 45°. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Die Begrünung von Dächern der baulichen Nebenanlagen, wie z.B. der Carports ist wünschenswert.

Dacheindeckungsmaterialien

Die Dacheindeckungen sind in mattfarbenen Anthrazit- (RAL 7016, RAL 9005) und Rottönen (RAL 3002, RAL 3004) zulässig.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Putze (RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010) sowie Klinker. Maximal 15% der jeweiligen Fassadenflächen sind in anderen Materialien bzw. Farbtönen zu gestalten (ohne Fensteranteile). Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen. Für die Gestaltung von Nebenanlagen sind die gleichen Farbtöne zulässig wie für Hauptbaukörper sowie Holz.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- Trockenmauern (maximale Höhe 1,00 m),
- Sichtbetonelementen (maximale Höhe 1,00 m),
- Holz- und Stabgitterzäune (maximale Höhe 1,00 m).

Eingrünung von Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind an ihren Außenkanten mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen, zu unterhalten und Abgänge zu ersetzen. Die Eingrünung kann auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassadengliederung übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage pro im Gebäude ansässiger Firma angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Werbeanlagen sind unzulässig:

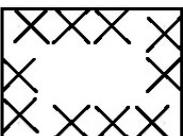
- im Allgemeinen Wohngebiet,
- an Nebengebäuden sowie als Anlagen mit wechselndem Licht

Solaranlagen

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht und bedürfen keiner Genehmigung.

10. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

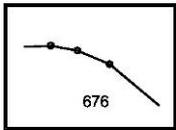
gemäß § 9 (5) 1 BauGB



Lärmvorbelastung:

Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung des WA 1 durch die westlich angrenzenden, eingeschränkten, gewerblichen Nutzungen. Im WA 1 wurde ein Immissionsschallpegel von 43 dB (A) im „Regelbetrieb-nachts“ und ein Immissionsschallpegel von 57 dB(A) bei „Veranstaltungen-tags“ ermittelt (*gemäß schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/25.02, AKUS GmbH, Bielefeld 2016*).

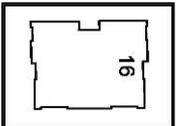
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



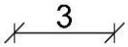
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



98,50 m ü. NHN

Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN, z.B. 98,50 m ü. NHN

Natur-, 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Bombenblindgänger

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren, Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Artenschutz

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen 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 und bedürfen keiner Genehmigung.

Empfehlung für Baumpflanzungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannte FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, eingesehen werden.