

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“ - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“

- Neuaufstellung -

Verfahrensstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/1/25.01 „Studentenwohnen Stennerstraße“, Neuaufstellung

Übersichtspläne und Planzeichnung

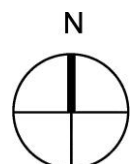
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Luftbild als Bestandsplan
3. Gestaltungsplan – Vorentwurf
4. Geplante Nutzungsart, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen – Vorentwurf
5. Gestaltungsplan – Entwurf für die erneute Offenlage
6. Nutzungsplan – Entwurf für die erneute Offenlage
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO,
 Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise



2. Luftbild als Bestandsplan



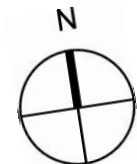
Bestandssituation
Luftbild, Geltungsbereich, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



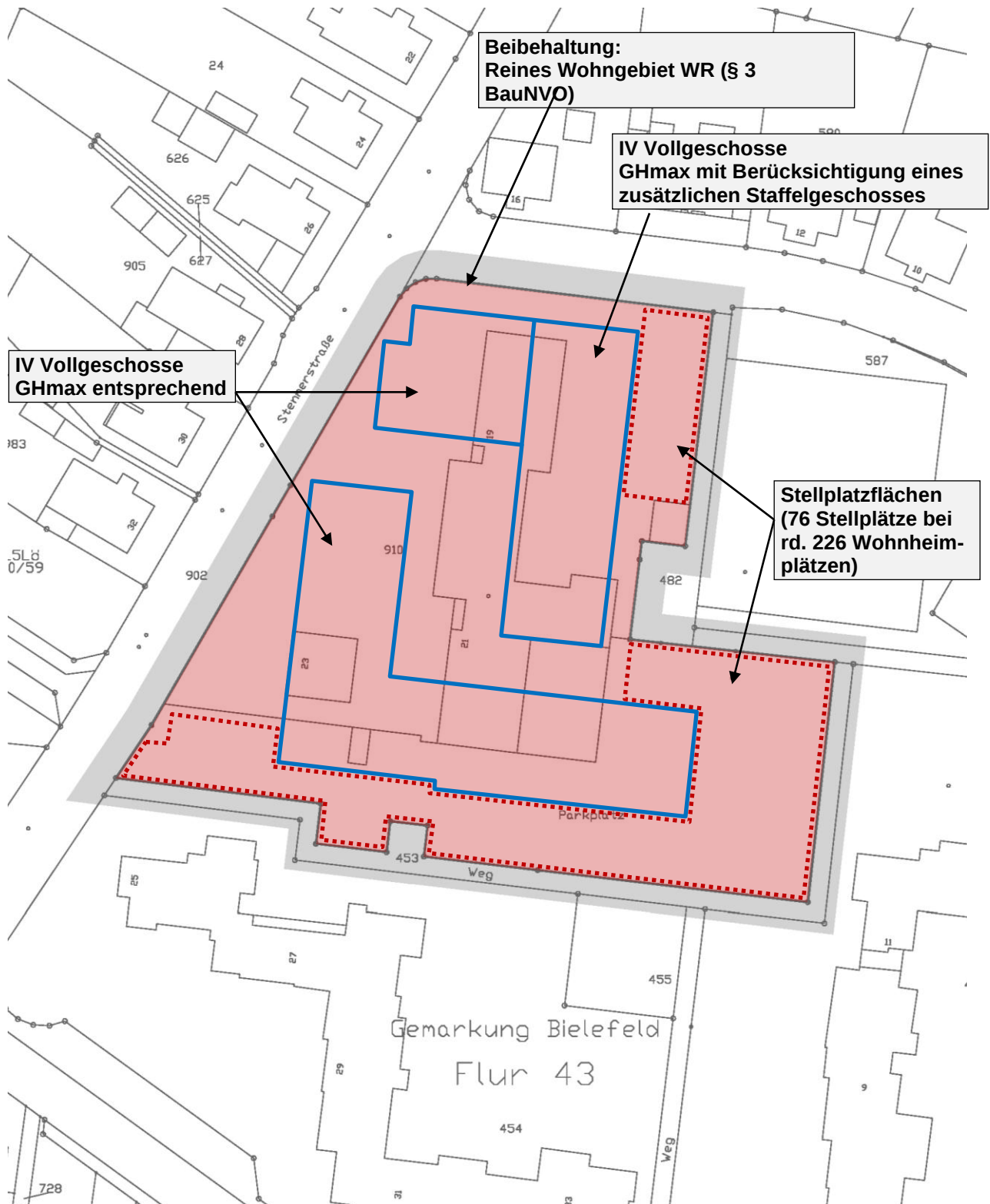
3. Gestaltungsplan – Vorentwurf



Planungsstand: Vorentwurf
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

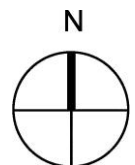


4. Geplante Nutzungsart, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen



Planungsstand:
ohne Maßstab

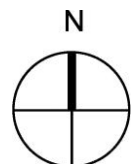
Vorentwurf



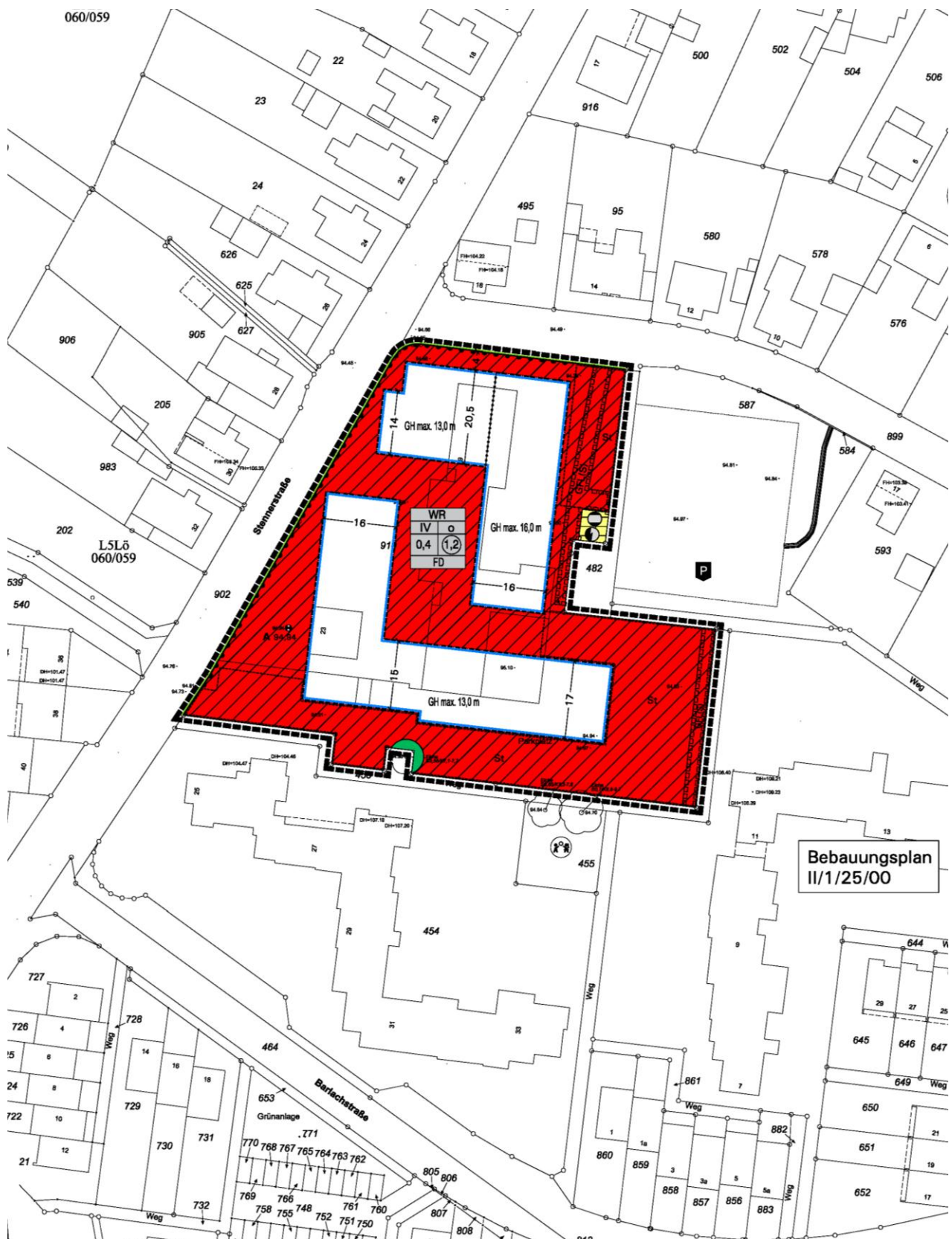
5. Gestaltungsplan – Entwurf für die erneute Offenlage



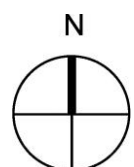
Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



6. Nutzungsplan – Entwurf für die erneute Offenlage (unverändert zum Entwurf der ersten Offenlage)



Planungsstand: Entwurf für die erneute Offenlage, April 2016
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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 das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496)

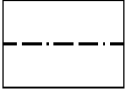
Anmerkungen und Hinweise:

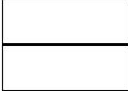
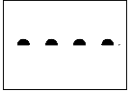
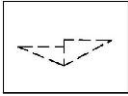
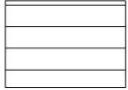
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

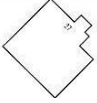
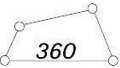
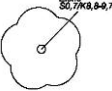
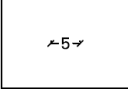
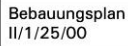
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

8.	Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen	
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt.	
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
	1.1 <u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO 1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. <i>Hinweis: § 3 (4) BauNVO sowie § 13 und § 14 BauNVO bleiben unberührt.</i> 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 (1,2) IV GHmax. A 94,94 ☒	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 zugelassen werden. 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal vier Vollgeschosse 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter, hier z.B. 13,0 m Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach und sonstige bauliche Anlagen = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage. - Unterer Bezugspunkt: Bezugspunkt A gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 94,94 m ü. NHN Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Gesamthöhe durch einen Mobilfunkmast bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 31 m über dem festgesetzten Bezugspunkt A zugelassen werden.

o 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St 	4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kfz einschließlich Carports mit Dachbegrünung und bepflanzte Pergolen als Ausnahme gemäß 7.2.1</u> gemäß § 23 (5) BauNVO 4.2 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Auf den Baugrundstücken im WR sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze sowie Fahrgast-Unterstände. <i>Definition Vorgärten: Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i>

5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
  	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 5.2 <u>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz</u> Zu-/ Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben ausdrücklich zulässig 5.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</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	Sonstige Festsetzungen
    	6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB, Trafostation Gasverteiler 6.2 <u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (hier: Gas- und Elektrizitätsleitungen) 6.3 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Sicherung der in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 7.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist für Hauptbaukörper folgende Dachform und Dachneigung zulässig: Flachdach

	Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Schnittkante Dach / Fassadenwand) mindestens 2 m abzurücken. 7.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW 7.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen ist jeweils in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m auf 5,0 m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei abgestimmtem Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung getroffen werden (z.B. bepflanzte Pergolen, abschnittsweise Carports mit Dachbegrünung)
8	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
   94,94   	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Firsttrichtung Bestand, Firsthöhe und Dachhöhe Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Eingemessene Höhen über NHN (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster) Eingemessene Baumstandorte (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster,) Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

9. Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
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. **Bombenblindgänger:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. 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, Dach- und Fassadenbegrünung, 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.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen. Eine Artenschutzrechtliche Voruntersuchung hat ergeben, dass folgende Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung (Abriss) erforderlich sind:
 - Der Abriss der Gebäude ist möglichst außerhalb der sensiblen Wochenstuben- bzw. Winterschlafphase in der Zwischenquartierphase (September-November) durchzuführen.
 - Die Attiken sind separat vorsichtig zu entfernen, die Fassadenverkleidung ist stichpunktartig auf versteckte Individuen zu prüfen. Dazu ist beim Abriss eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
 - Ist ein Abriss außerhalb des o.g. Zeitraums nicht vermeidbar, sind vorher durch nächtliche, bzw. frühmorgendliche Detektorbegehungen Fledermausvorkommen zu lokalisieren, bzw. auszuschließen.
 - Werden Fledermäuse am Gebäude nachgewiesen sind Ersatzquartiere im Umfeld, bzw. am neuen Gebäude zu installieren.