

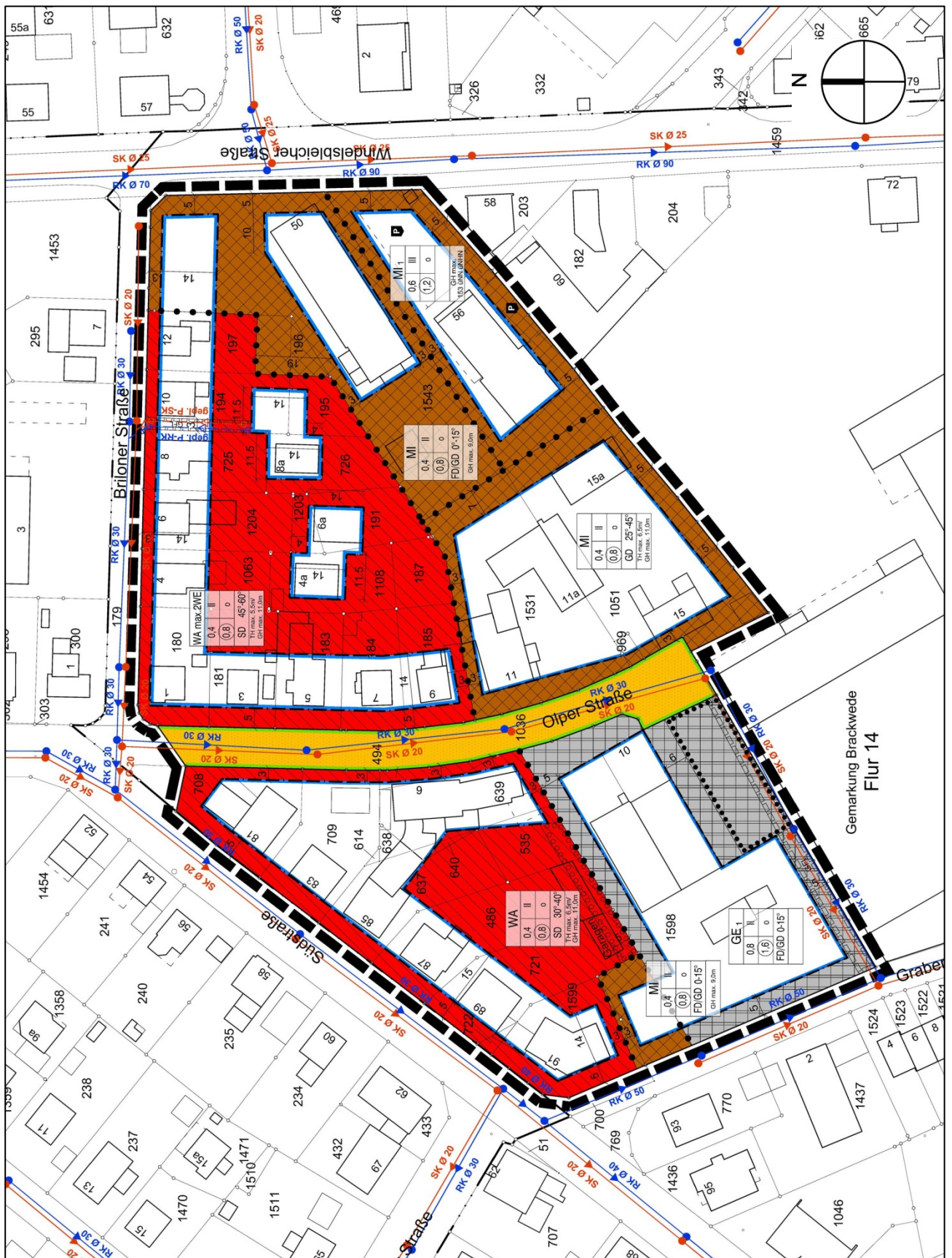
D

Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“

- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Satzungsbeschluss

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 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);

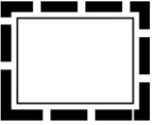
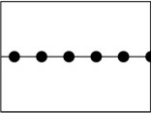
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);

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.

Zu widerhandlungen 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, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> (§ 4 BauNVO) <u>Allgemein zulässig sind</u> 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe <u>Unzulässig sind</u> gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:</u> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind
(§ 6 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind
(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.



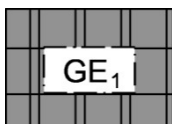
Mischgebiet 1
(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

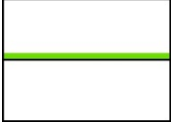
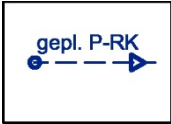
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten

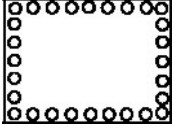


Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

	<u>Allgemein zulässig sind</u> nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude <u>Unzulässig sind</u> - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke - Einzelhandelsbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten <u>Ausnahmsweise zulässig sind</u> - Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. - Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder den angebotenen Handwerksleistungen stehen und eine flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist. (Sog. Handwerkerprivileg).
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 0,8 II	2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

TH max. 6,50 m	maximale zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß
GH max. 11,00 m	maximale zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlage gilt die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück. Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut).
GH max. 153 ü.NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß, max. 153 ü.NHN die Höhe von 153 ü.NHN darf als Ausnahme überschritten werden, für die vorhandene Kuppel und für das vorhandene Minarett max. Höhe Kuppel 154 ü.NHN max. Höhe Minarett 163 ü.NHN
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden
max. 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück
5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit besonderer Zweckbestimmung
6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   	vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Privat-Schmutzwasserkanal geplanter Privat-Regenwasserkanal
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb) sowie privater Dritter (Anlieger) zur Erschließung der Baugrundstücke
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

 	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die festgesetzte Bepflanzung ist anzulegen für den Fall, dass die in diesem Bereich vorhandene Garagenanlage beseitigt worden ist.
9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Die bestehenden Gebäude Briloner Str. Nr. 4 bis 12 (Umbauten) sowie Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) 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. Das Eckgrundstück Briloner Straße/Windelsbleicher Straße (Neubau) im Mischgebiet (MI) ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A), Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehreren Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
FD/GD 25 – 45°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung Zulässig sind geneigte Dächer oder Flachdächer. Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 25 – 45° zulässig.

SD
30 – 60°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig.

Nur Satteldächer sind zulässig.

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 – 60° zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittstelle der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dach-, form-, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.

In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.

Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.

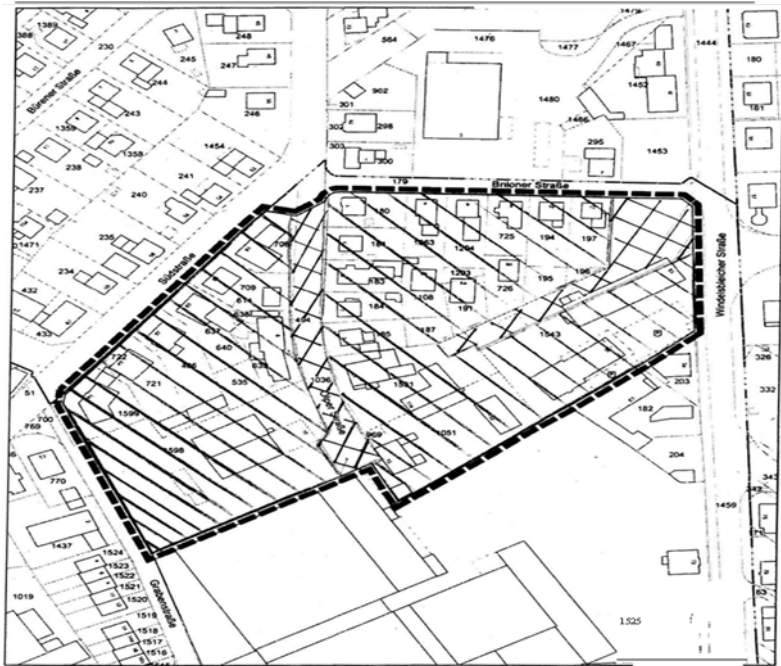
Für die Gestaltung der Außenwände in den WA und MI Gebieten sind nur Putz-, und Klinkerfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich untergeordneten Umfang möglich (max. 25 % der Fassade).

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- entlang öffentlicher Verkehrsflächen 1,00 m
- ansonsten 2,00 m, massive Einfriedungen wie z.B. Mauern sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m

	<u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen im <u>WA</u> sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: • an der Stätte der Leistung • flach auf den Hauswänden • je Gebäude max. 1 Werbeanlage, Größe max. 1,5 qm Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen im <u>MI</u> und <u>MI 1</u> sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: • an der Stätte der Leistung • flach auf den Hauswänden • je Gebäudeseite max. 5,00 qm Werbeanlagen im <u>GE1</u> sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig: • flach auf den Hauswänden • je Gebäudeseite max. 5,00 qm Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig, ausnahmsweise sind maximal 2 Fahnen mit einer Höhe bis 4,00 m pro Nutzungseinheit möglich.
11	Sonstige Hinweise
	Bodenfunde 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. In den schräg schraffierten Bereichen sind keine Kampfmittelgefährdung bekannt. In den kreuzweise schraffierten Bereichen sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen. Hier sind Tiefbauarbeiten einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen (s. Lageplan). Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/51-2301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.



Lageplan Kampfmittelgefährdung

Stadtwerke Bielefeld

Bezüglich der vorgesehenen Bepflanzung wird angeregt, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß bzw. nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorh. Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinien zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m 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 Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall 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.

Umweltbetrieb

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb - ist 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 die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch

mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Folgende bauliche Vorgaben werden empfohlen: Erdgeschoßfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

Sonstige Darstellungen

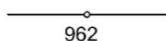
Bemaßung (Meter)



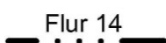
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Flurgrenze und Flurnummer



Parkplatz, Tiefgarage