

# **Bebauungsplan Nr. III/4/60.00 „Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen  
Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

**Bezirksvertretung Mitte  
06. Oktober 2016, 17.00 Uhr**

**Drees & Huesmann • Planer**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

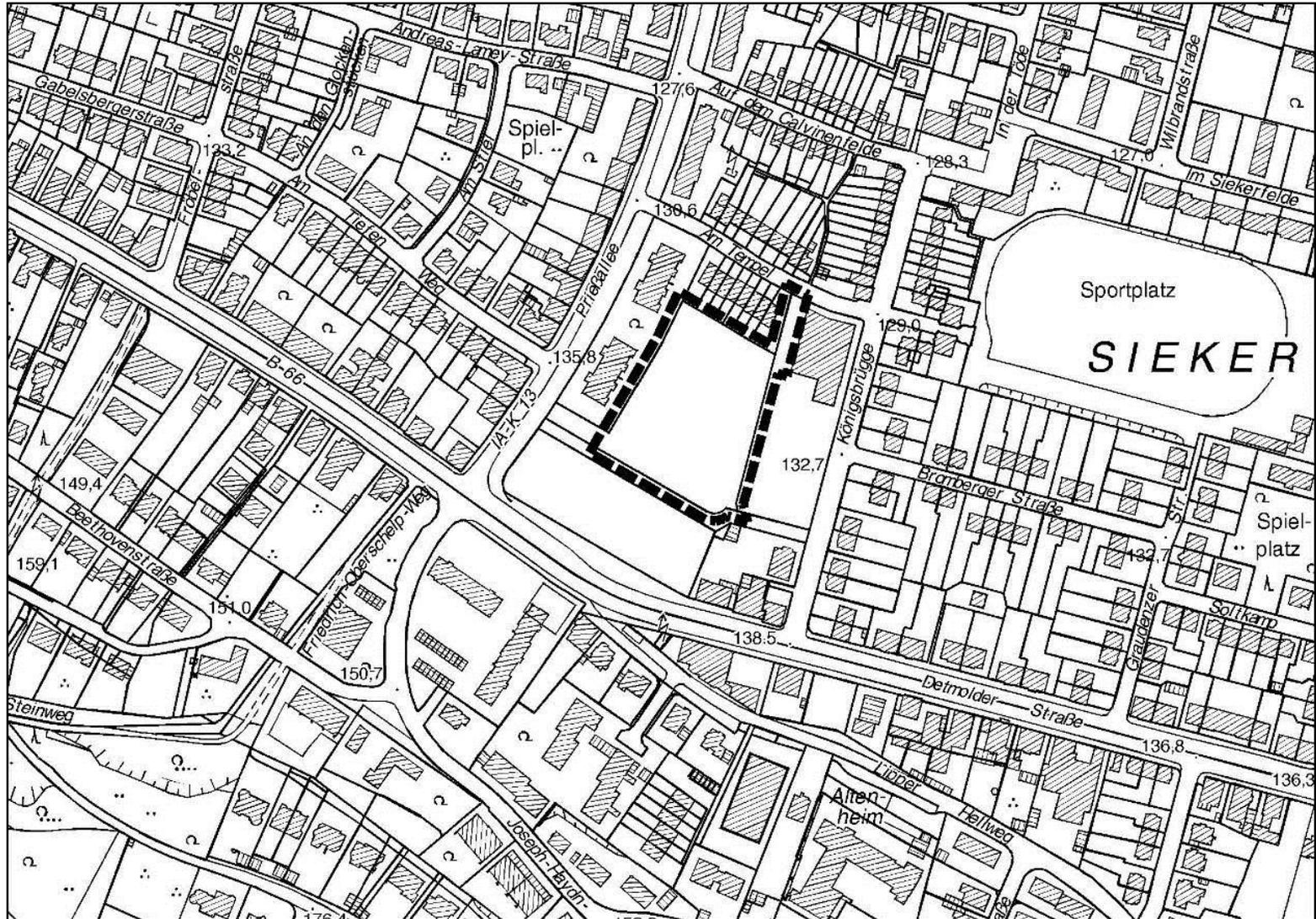
Tel. 05205-3230

[info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

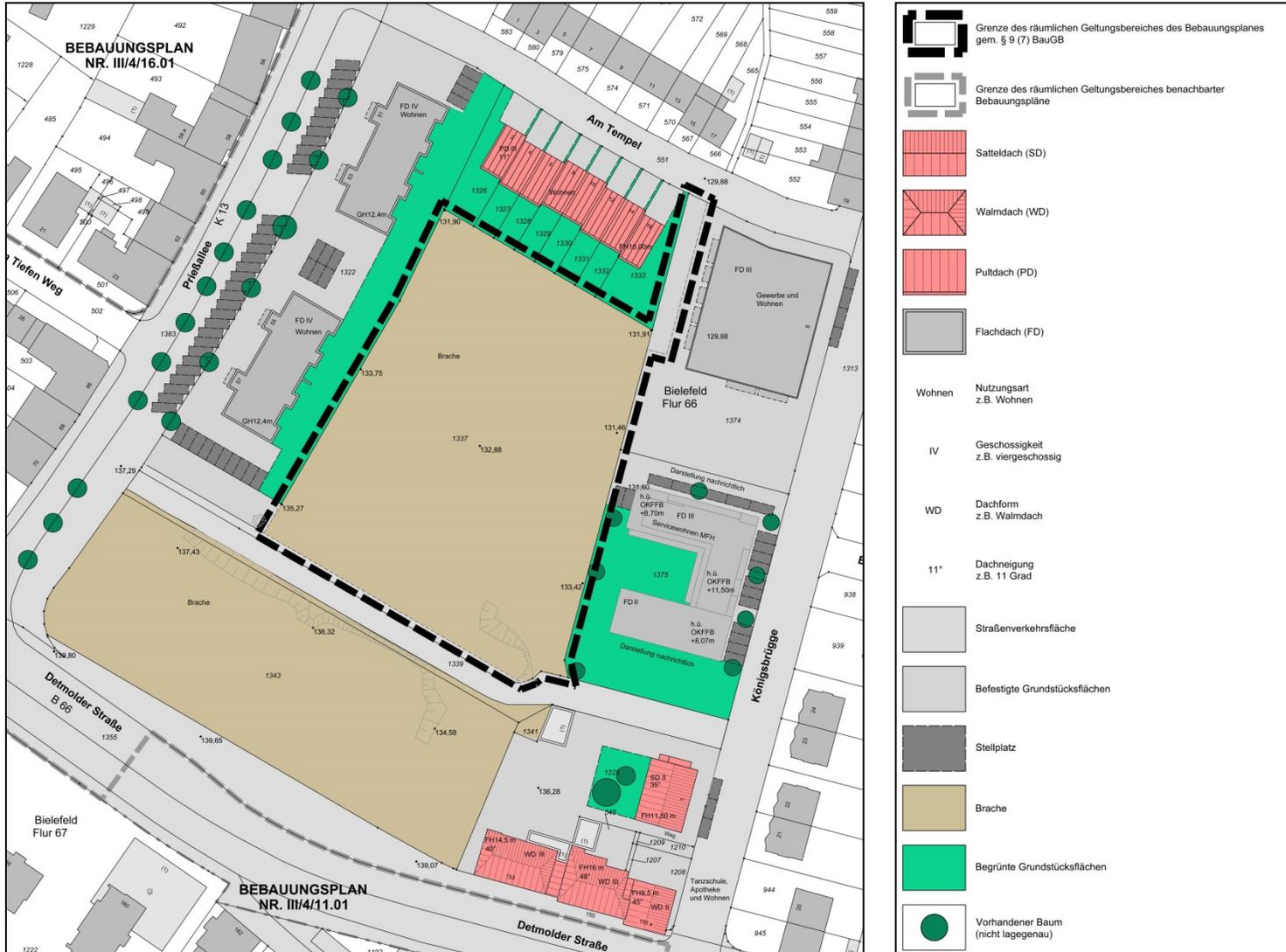
[www.dhp-sennestadt.de](http://www.dhp-sennestadt.de)

In fachlicher Zusammenarbeit mit  
dem Bauamt der Stadt Bielefeld

# Übersichtsplan



# Bestandsplan



## **Anlass der Planung / Planungsziele**

1. Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache
  - Bisher kein verbindliches Planungsrecht vorhanden
  - Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht eindeutig

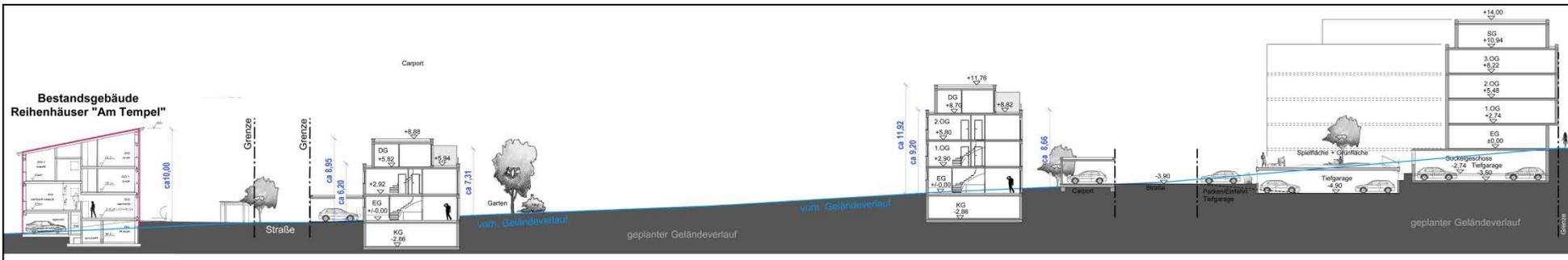
→ Bebauungsplan für sinnvolle städtebauliche Ordnung erforderlich
  
2. Wohnbauliche Entwicklung zugunsten eines geplanten Bauvorhabens
  - Aufgelockerte Blockrandbebauung durch Reihen- und Doppelhausbebauung („Stadthäuser“)
  - Geplante Höhen fügen sich in Umgebung ein

→ Ziel: Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

# Gestaltungsplan



# Querschnitt



# Nutzungsplan



0. Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA2 III o	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
(2)	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD max. 5' GH 13,0m	Dachform	Gebäudehöhe
	Dachneigung	

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

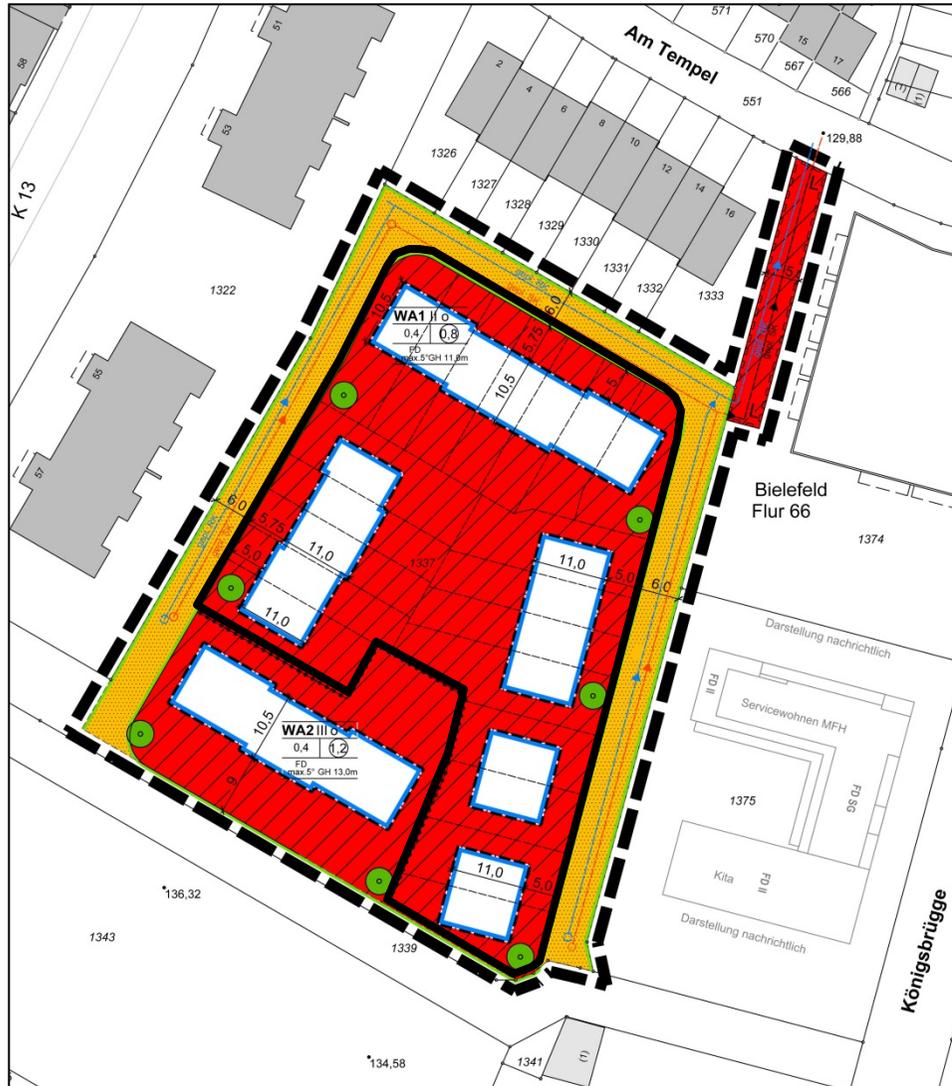
5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- gepl. SK gepl. Schmutzwasserkanal
- gepl. RK gepl. Regenwasserkanal

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- anzapflanzender Baum (Standort nicht lagegenau) gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

## Nutzungsplan



### WA 1

#### Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen

#### Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ: 0,8
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Gebäudehöhe Flachdach: 11,00 m

## Nutzungsplan



## WA 2

### Art der baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Flexiblere Nutzungen möglich

### Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ: 1,2
- Anzahl der Vollgeschosse: III
- Gebäudehöhe Flachdach: 13,00 m

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**