

Anlage

B

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

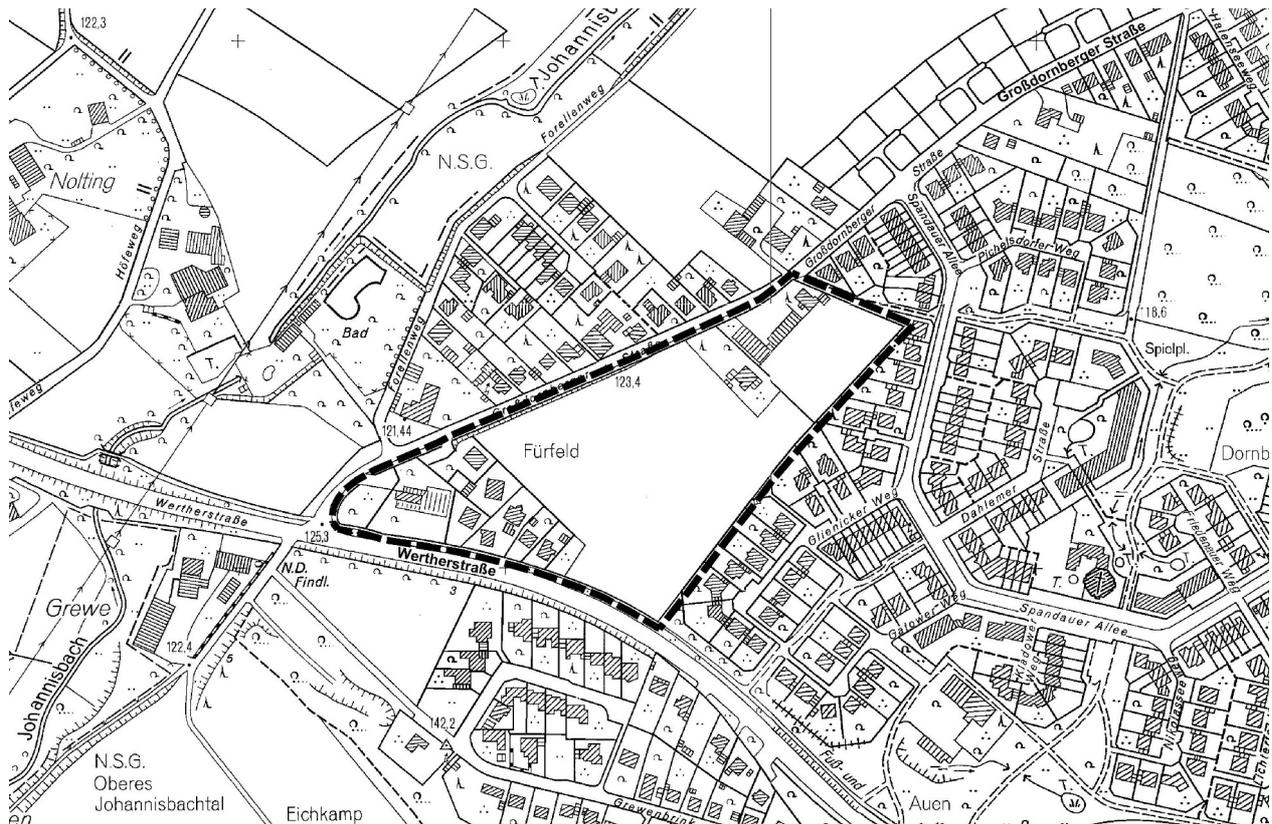
Bebauungsplan Entwurf (Stand Dezember 2016)

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, farbig und schwarz-weiß, Verkleinerung
- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

STADT BIELEFELD

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Stadtbezirk: Dornberg
Plangebiet: Südöstlich der Großdornberger Straße und nördlich
der Wertherstraße



Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen und Zeichenerklärungen Kennzeichnungen und Hinweise Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Verfahrensstand:
Entwurf, Stand: Dezember 2016

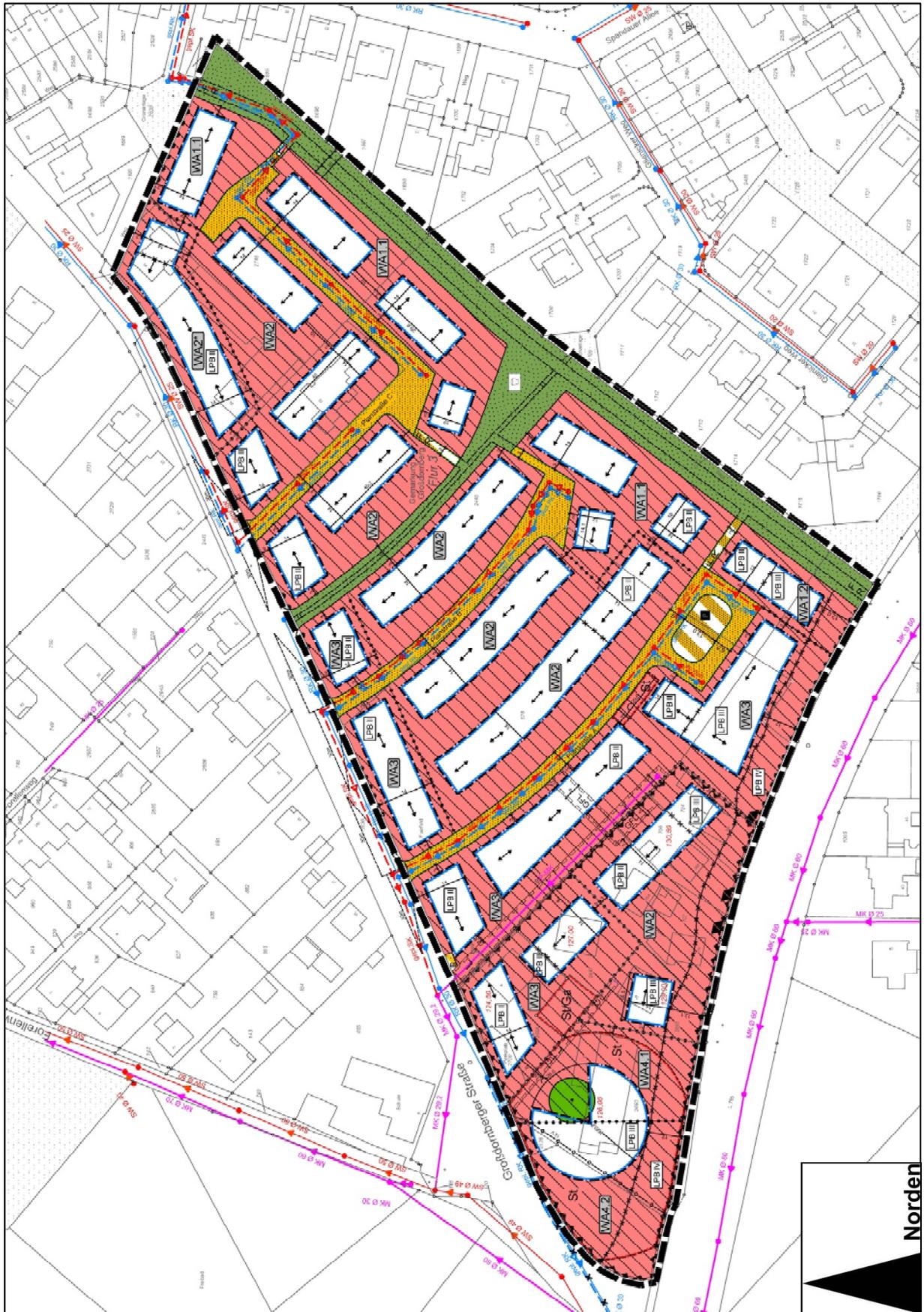
Verfasser:
Stadt Bielefeld Bauamt - Team 600.41

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

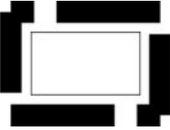
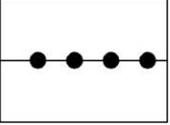
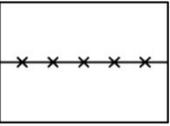
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, Dezember 2016



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Entwurf, Dezember 2016



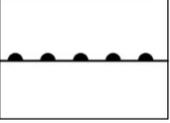
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);</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 für das Land 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden 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) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

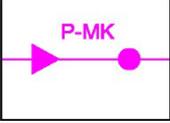
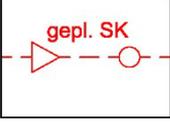
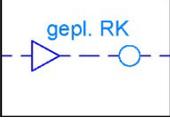
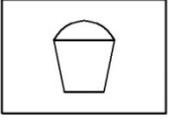
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
  	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können gem. § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.</p> <p>Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 z.B. (0,8)	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>z.B. TH 4,50 m 2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,50 m im WA1.1 und WA1.2 - 6,50 m im WA2 - 7,00 m im WA3 <p>z.B. FH 10,00 m 2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,00 m im WA1.1, WA1.2 und WA2 - 12,00 m im WA3 <p>z.B. GH 137,50 m ü. NN 2.3.3 Für das <u>WA4.1, WA4.2</u> ergibt sich die zulässige Höhe der Gebäude aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Metern (m) über Null (ü.NN).</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 134,50 m ü. NN im WA4.1 - 137,50 m ü. NN im WA4.2 <p>2.3.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika <p><i>(Darstellung Systemschnitt s. Ziffer 19)</i></p>

<p>z.B. 127,00m ü.NN</p>	<p>2.3.5 Untere Höhen-Bezugspunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwand bzw. Grundstücksgrenze. - Für die <u>bestandsgenutzten Bereiche des WA2 und WA3</u> ist der untere Höhen-Bezugspunkt jeweils innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt. <p><i>Anmerkung: Für das <u>WA4.1, WA4.2</u> ist der untere Bezugspunkt über NN zusätzlich im Baufenster angeben, sodass sich bei der jeweils festgesetzten Oberkante eine reale Höhe als zulässige Höhe ergibt.</i></p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o </p> <p>o </p> <p>a </p> <p></p> <p></p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>offene Bauweise: Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>abweichende Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig. In Abweichung von der offenen Bauweise ist eine Baukörperlänge von > 50 m zulässig.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 Stellung baulicher Anlagen</p> <p>Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>

4	<p>Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB</p>
	<p>Die Errichtung von Einzelhäusern ist ab einer Baugrundstücksgröße von mindestens 450 m² zulässig.</p> <p>Die Errichtung von Doppelhäusern ist ab einer Baugrundstücksgröße von mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte zulässig.</p>
5	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
<div data-bbox="213 1787 379 1906" style="border: 1px dashed red; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">St</div> <div data-bbox="213 1921 379 2040" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;">St/Ga</div>	<p>5.1 <u>Stellplätze, Garagen und Carports</u></p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.</p> <p>Garagen und Carports müssen zu festgesetzten Fuß- und Radwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.</p> <p>Bei süderschlossenen Baugrundstücken im WA2 mit einem Abstand von mehr als 3 m zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche können je Baugrundstück maximal zwei offene Stellplätze innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Fläche ist auf die gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 14.10 vorgegebene maximale Zufahrts- bzw. Zuwegungsbreite je Baugrundstück nicht anzurechnen.</p> <p>Im WA3 ist eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3 m für die Anlage von vollständig unter der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgaragen zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p> <p>Flächen für Stellplätze und Garagen</p>

	<p>5.2 Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 15.11) unzulässig.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 15.11 zulässig.</p>
<p>6</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>2 Wo</p>	<p>Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.</p> <p>Je Doppelhaushälfte und Hausgruppeneinheit ist maximal eine Wohnung zulässig.</p>
<p>7</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   <p>FR</p> <p>B</p>  	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p>Buswartehaus</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>

<p style="text-align: center;">8</p>	<p style="text-align: center;">Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB</p>
  	<p>vorhandener privater Mischwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  <p style="text-align: center;">FR</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="text-align: center;">F</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<p>Grünflächen (öffentlich)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Fuß- und / oder Radweg (nicht lagegenau).</p> <p>Fußweg (nicht lagegenau).</p> <p>Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p style="text-align: center;">Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:</p>

Fledermäuse

Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Mitte November bis Mitte März	Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten -
Mitte März bis Ende April sowie Anfang September bis Mitte November	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse Verschluss ungenutzter Strukturen ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten im Anschluss an die Kontrolle -
Anfang Mai bis Ende August	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse Verschluss ungenutzter Strukturen ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten im Anschluss an die Kontrolle -
unabhängig	ggf. Montage von Ersatzquartieren an Gehölzen/Gebäuden auf dem Gelände des Freibades Dornberg	parallel zur Bauzeit, zeitnah der Kontrolle, vor der Fällung

Als Fassadenquartiere für Fledermäuse eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare. Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z. B. das Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ, das Fledermaus- Ganzjahresquartier 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare) oder an Gehölzen angebracht werden (z. B. Fledermaushöhle Typ 2 FN der Firma Schwegler oder vergleichbare). Für jedes nachweislich genutzte Baumquartier ist ein entsprechender Ersatz zu schaffen (z. B. ein Fledermausflachkasten Typ 120 der Firma Strobel oder vergleichbare).

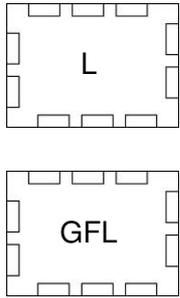
Vögel

Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Anfang Oktober bis Ende Februar	Kontrolle potenzieller Ruhestätten des Feldsperling auf einen Besatz ggf. direkter Verschluss oder Entfernung	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
Anfang April bis Mitte September	Kontrolle potenzieller Ruhestätten von Vögeln auf einen Besatz	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten
unabhängig	Planung und Montage von Nistkästen an den Gebäuden /Gehölzen des Freibades Dornberg	parallel zur Bauzeit

Für den Feldsperling sind zwei Ersatznistkästen zu montieren. Hierfür eignet sich die Nisthöhle 1B „oval“ (Gartenrotschwanz und Feldsperling) oder eine Kombination aus der Nisthöhle 1B „oval“ und Nischenbrüterhöhle 1N (Feldsperling) der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller. Die Ersatznistkästen sind an den Bäumen oder Gebäuden des Freibades Dornberg, Forellenweg 8, zu installieren (Flurstücke 298, 299, 2997 und 2996 in Flur 3 in der Gemarkung Großdornberg).

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ ergibt ein Kompensationsflächenbedarf von 9.347,31 m². Die Kompensation erfolgt auf dem 12,99 ha großen Feldblock DENWLI0539161127, Schlag Nr. 67a bzw. teilweise auf Schlag Nr. 69a. Der Feldblock befindet sich auf dem Flurstück 3012, der Flur 3 in der Gemarkung Dornberg. Die geplante Pflanzung in einer Breite von insgesamt 9,00 m (6,00 m Mantel-, 3,00 m Strauchgürtelpflanzung) entspricht einer Fläche von 4.280 m². Die verbleibenden rund 5.068 m² Kompensationsflächenbedarf sind in Form eines 10,00 m breiten extensiven Grünlands, dem Waldmantel vorgelagert, anzulegen. Angaben über die zu verwendenden Gehölze mit Angabe des Pflanzortes, der Anzahl und der Qualität sind Kap. 6.2.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

11	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen zur Grundstücksentwässerung (vorh. privater Mischwasserkanal).</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p>
12	<p>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 zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
z.B. LPB II	<p>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - IV. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><u>Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen</u></p> <p>Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II und III sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand entlang der Wertherstraße (Lärmpegelbereich III) sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien).</p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'_{W}, res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:</p>

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'W,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Für die Bebauung und die vorhandenen Wohnbaugrundstücke im Lärmpegelbereich IV gilt:
Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind in dem Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Hinweis: Grundlage der Festsetzungen ist die Lärmbelastung lt. Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2011)

13

Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB



Begrünung der Fläche für Stellplätze im WA4.1 / WA4.2

Je 5 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm fachgerecht innerhalb des WA4.1 bzw. WA4.2 zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

erhaltenswerter Baum (Kastanie) (Einmessung: Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bielefeld, Februar 2014)

Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld innerhalb des WA4.1 oder WA4.2 entsprechend zu ersetzen, zu pflegen und zu unterhalten.

14	<p>Bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>In dem als WA2* festgesetzten Bereich ist die Errichtung von Wohngebäuden erst zulässig, wenn die teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Bestandsgebäude abgerissen worden sind.</p>
15	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
<p>SD</p> <p>FD</p> <p>DN</p>	<p>15.1 Dachform</p> <p>Satteldach Im WA1 - WA3 sind die Hauptbaukörper mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.</p> <p>Flachdach Im WA4.1 und WA4.2 sind Hauptgebäude mit Flachdach zu errichten.</p> <p>15.2 Dachneigung Im WA1 - WA3 sind Gebäude mit optischer Eingeschossigkeit (das zweite Vollgeschoss wird im Dachraum angeordnet) nur mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig.</p> <p>Im WA2 - WA3 sind Gebäude mit einer optischen Zweigeschossigkeit (Gebäude mit einer über zwei Geschosse aufgehenden Außenwand) nur mit einer Dachneigung von 25-38° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p>15.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschosebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter liegenden Geschosse abzuleiten.</p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten dürfen in ihrer Summe 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten.</p> <p>Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten.</p> <p>Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.</p>

15.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

15.5 Baukörperlängen und -breiten

In den allgemeinen Wohngebieten WA1.1 / WA1.2 und WA2 darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00 m und die Länge des Hauptbaukörpers (Traufseite) max. 20,00 m betragen.

15.6 Fassadenmaterial

Die Fassaden der Hauptbaukörper im WA1 - WA3 sind mit Verblendung / Sichtmauerwerk bzw. als Putzbauten auszuführen.

In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun oder weiß. Putzbauten sind nur in weiß (Hellbezugswert mindestens 50 %) oder in beige (Hellbezugswert mindestens 70 %) Farbtönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

15.7 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

15.8 Abweichungen

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 15.1 - 15.7 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

15.9 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und
- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

15.10 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind zur Grundstücksseite hin und in der Hecke integriert zulässig.

In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind an Grundstücken, die an der Ost-, Süd- und Westseite des Grundstückes mit den Gärten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen gilt eine maximale Höhe der Einfriedungen von 1,50 m.

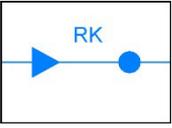
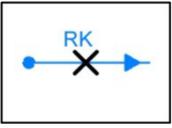
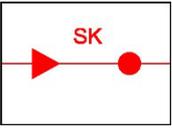
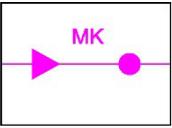
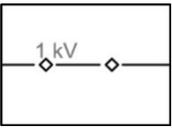
15.11 Vorgartenflächen

Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben Grundstückszufahrten und Grundstückszuwegungen sowie die nach textlicher Festsetzung Nr. 5.1 ausnahmsweise zulassungsfähigen zwei offenen Stellplätze bei süderschlossenen Baugrundstücken unberücksichtigt.

Zufahrten und Zuwegungen dürfen je Baugrundstück im WA1.1 / WA1.2 und WA2 eine Breite von insgesamt 6,00 m bzw. im WA3 und WA4.1 / WA4.2 eine Breite von insgesamt 8,00 m nicht überschreiten.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

16	Kennzeichnungen
	<p>Durch Straßenverkehrslärm vorbelasteter Bereich</p>
	<p>vorhandene Grundstückszufahrt von der Wertherstraße (siehe hierzu auch unten: Hinweis „Grundstückszufahrten von der Wertherstraße“)</p>
	<p>vorhandener Regenwasserkanal</p>
	<p>zukünftig entfallender Regenwasserkanal</p>
	<p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>
	<p>vorhandener Mischwasserkanal</p>
	<p>vorhandene unterirdische 1kV Elt-Versorgungsleitung</p>

17	Sonstige Hinweise
	<p><u>Grundstückszufahrten von der Wertherstraße</u> Die drei vorhandenen Wohngebäude-Zufahrten von der Wertherstraße unterliegen bei der derzeitigen Nutzung und Größe dem Bestandsschutz. Diese Zufahrten sind von dem Zu- und Abfahrtsverbot ausgenommen. Hierzu wird auf § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW hingewiesen, wonach bei jeglichen baulichen Veränderungen / Nutzungsänderungen auf diesen Grundstücken die Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße erforderlich ist.</p> <p><u>Bergbau</u> Das Plangebiet liegt über dem bereits erloschenen, auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian XIV“ und über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Herford“.</p> <p><u>Archäologische Voruntersuchungen</u> Im Vorfeld von Erdarbeiten oder sonstigen Erschließungsmaßnahmen müssen in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Art, Umfang und Durchführung der jeweiligen Untersuchung sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen.</p> <p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>

Überflutungssicherung

Bei Baumaßnahmen ist die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der unteren 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) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

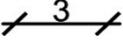
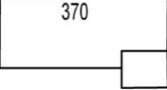
Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen

Bei geplanten Anpflanzungen sind zum Schutz der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher unzulässig.

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen 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.

Sozialer Wohnraum

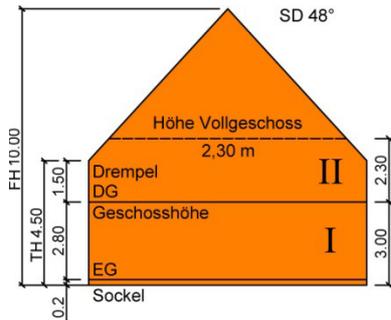
Nach dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015 (Ergänzung vom 17.12.2016) sind mindestens 25 % der vorgesehenen Wohneinheiten für den öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbau mit langfristiger Mietbindung zu errichten. Der Bebauungsplan schafft im Südwesten des Plangebietes und entlang der Großdornberger Straße (im WA3) die Möglichkeit zur Errichtung von Geschosswohnungsbau. Aufgrund der Durchführung einer Angebotsplanung kann jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Einschätzung erfolgen, ob bzw. in welchem konkreten Umfang es tatsächlich zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern kommen wird. Um dennoch die gemäß Ratsbeschluss bestehende Vorgabe zu berücksichtigen, werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Bielefeld vereinbart (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

18	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	Sichtdreieck

**19 Systemschnitt:
Exemplarische Schemaschnitte der möglichen Bebauung**

Allgemeine Wohngebiete WA1

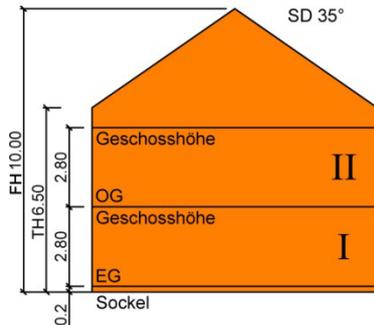
optische Eingeschossigkeit (I+DG)



WA1.1	II
$\frac{O}{ED}$	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 4,50 m	
FH max. 10,00 m	

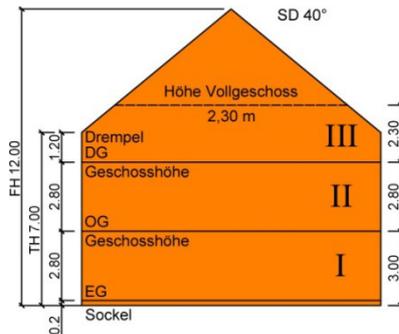
Allgemeine Wohngebiete WA2

optische Zweigeschossigkeit (II+DG)



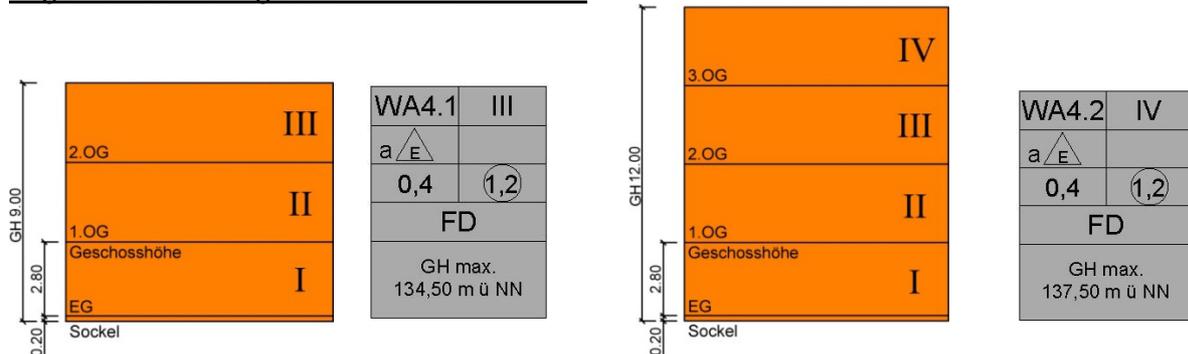
WA2(*)	II
$\frac{O}{ED}$	2Wo
0,4	0,8
SD I+DG 38-48° II+DG 25-38°	
TH max. 6,50 m	
FH max. 10,00 m	

Allgemeines Wohngebiet WA3



WA3	III
$\frac{O}{ED}$	
0,4	1,2
SD I+DG 38-48° II+DG 25-38°	
TH max. 7,00 m	
FH max. 12,00 m	

Allgemeines Wohngebiet WA4.1 und WA4.2



WA4.1	III
$\frac{a}{E}$	
0,4	1,2
FD	
GH max. 134,50 m ü NN	

WA4.2	IV
$\frac{a}{E}$	
0,4	1,2
FD	
GH max. 137,50 m ü NN	