

Anlage

**B**

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

- Bebauungsplan - **Entwurf**
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Februar 2017

# Stadt Bielefeld

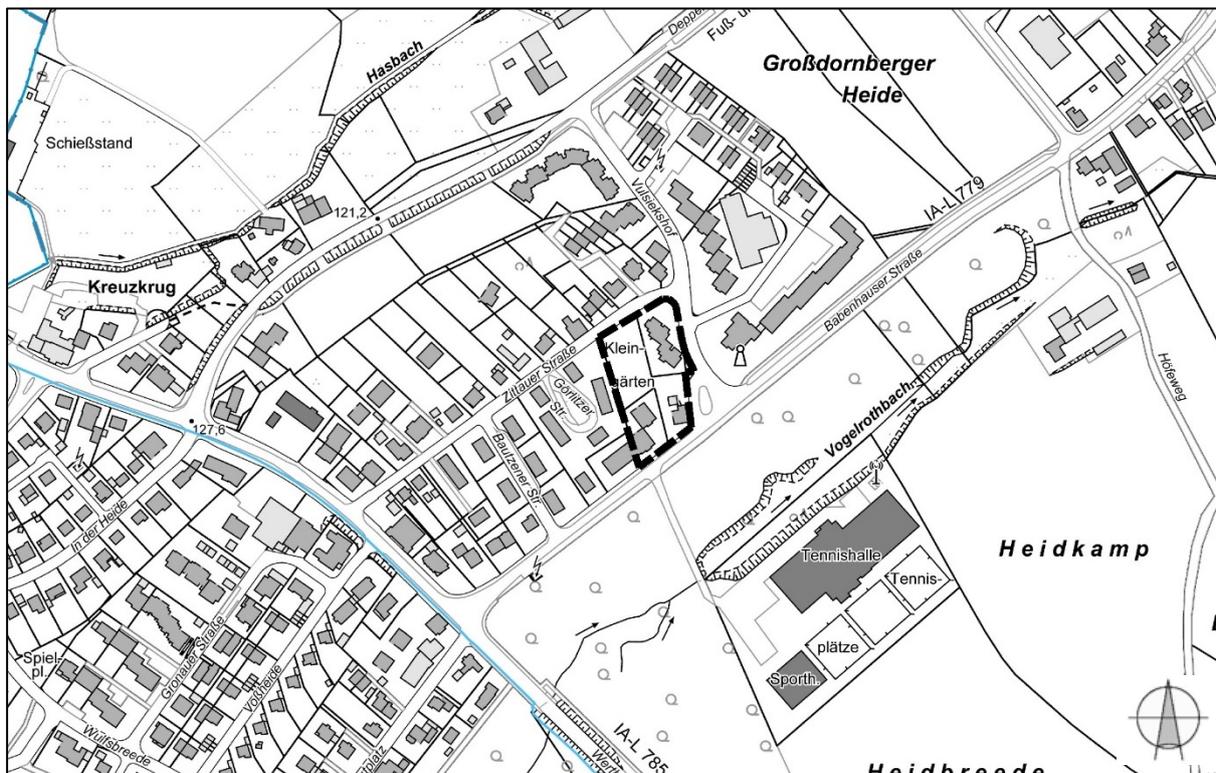
## Stadtbezirk Dornberg

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)

- Entwurf -

(Stand Februar 2017)

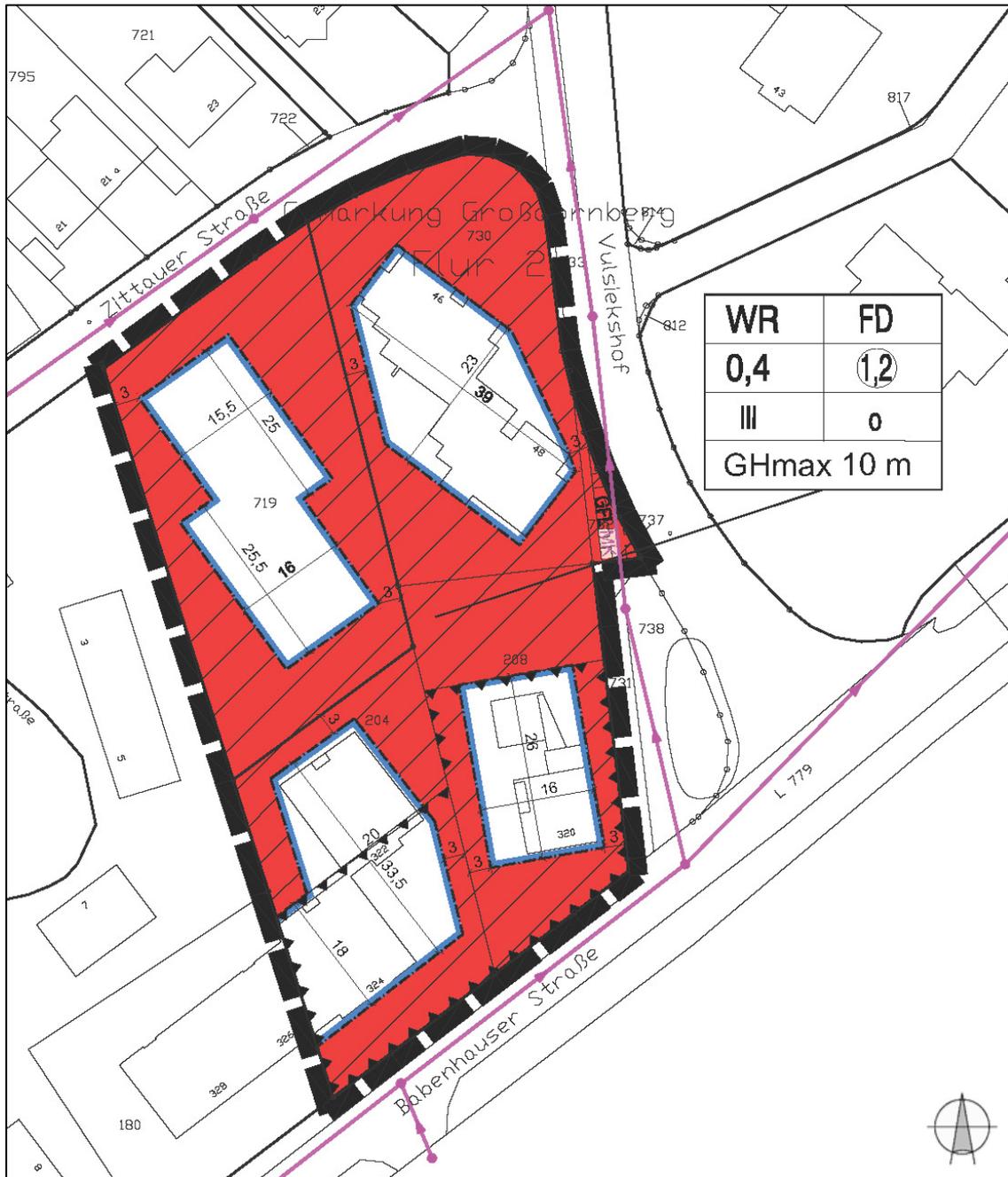
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

1. 3. Änderung des Bebauungsplans - Entwurf – Nutzungsplan  
(Verkleinerung)



2. 3. Änderung des Bebauungsplans - Entwurf - Gestaltungsplan  
(Verkleinerung)



### **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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

#### 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.

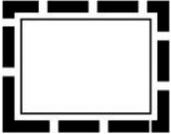
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV.

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Reines Wohngebiet -WR -**

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

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

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, 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

**GHmax 10m**

Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,00m) überschreiten.

Bei der Berechnung der First-/Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

#### Obere Bezugspunkte

- Der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

#### Unterer Bezugspunkt

- Oberkante EFH (Erdgeschoss-Rohfußboden)

*Hinweis:* Siehe auch Sockelhöhe Ziffer 7.2

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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O

offene Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO

— • — —

Baugrenze  
gemäß § 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

#### 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR sind Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sowie Garagen und Carports sind in den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports dürfen jedoch nicht in den ersten 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (also im Vorgartenbereich) errichtet werden.

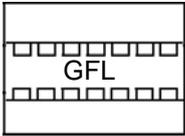
Insgesamt darf nicht mehr als 50% der Vorgartenfläche für die Anlage von Stellplätzen einschließlich Grundstückszuwegungen, Zufahrten und sonstigen Befestigungen in Anspruch genommen werden.

#### 4.2 Nebenanlagen

Im WR sind Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten (d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen) in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

**5. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen; Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

**gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Stadt Bielefeld zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen (Mischwasserkanal) zu belastende Fläche

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

**gemäß § 9 (1) 24 BauGB**



Bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen sind Gebäude auf den an der Babenhauser Straße gelegenen Grundstücken (Babenhauser Str. 320, 324) 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.

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

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

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform / Dachneigung:

FD

Im reinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig.

Es wird empfohlen, Dächer mit einer Dachneigung bis 15° einzugrünen.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

## 7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

### Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,80 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

Die Sockelhöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes mehr als 1,00 m betragen.

## 7.3 Farbgebung und Material

### Außenwände:

Material: zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk, Klinker und in einem untergeordneten Umfang Holz.

## 7.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

## 7.5 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Eingrünung bleibt je Baugrundstück der Bereich, der gemäß Ziffer 4 durch Stellplätze, Carports und Garagen genutzt werden darf.

## 7.6 Gestaltung der Hausgärten

In den Hausgärten sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Für die zukünftigen privaten Hausgärten sind pro Grundstück mindestens zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

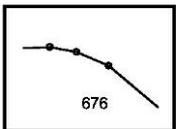
## 7.7 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune oder Anpflanzungen (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeneiveau) zulässig. Im Übrigen gilt die BauO NRW.

### 7.8 Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck eines Hinweisschildes nicht erfüllt.

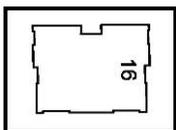
## 8. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



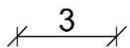
673

vorhandene Flurstücksgrenze

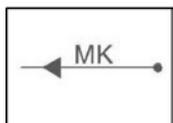
Flurstücknummer, z.B. 673



vorhandene Bebauung



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



vorhandener Mischwasserkanal

### Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

### 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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:

##### Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollte der Abbruch der Gartenhütten im Bereich der Grabelandparzelle während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) durchgeführt werden. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, sollten die Gartenhütten auf das Vorhandensein von potenziellen Quartieren und auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

##### Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollten auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten 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 standortheimischen 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.

### Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, 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.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.