

# NUTZUNGSPLAN

## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

**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 i. V. m. § 1 (6) BauNVO

**Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,  
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4  
zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4  
ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig für:  
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2  
zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2

**2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW**  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier drei Vollgeschosse

**2.4 Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max) darf das zulässige Maß von 116,00 m ü. NNH nicht überschreiten.

**oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:**  
Der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdächern).

**2.4.2 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, Solaranlagen, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

Erläuterung der Nutzungsschablone

**Art der baulichen Nutzung**  
Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)  
Bauweise Geschosse  
Dachform Gebäudehöhe

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

**3.1 abweichende Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.

**3.2 Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen**  
gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze der Stellplatzreihe ist ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzfläche) anzulegen.  
Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Ausgeschlossen sind hierdurch z.B. Poller, Werbeanlagen, Beleuchtung, Schilder.  
Ausgenommen ist der bestehende Parkplatz die notwendigen Bäume sind in räumlicher Nähe (3 - 5 m) zu errichten.

Für die Anlage von Stellplätzen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundestpflaster zulässig.

**5. Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich für Ein- und Ausfahrt  
In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Dies gilt nicht für Rettungsfahrzeuge und Radfahrer.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gem. § 9 (1) 21 BauGB

**GF1**  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine südliche Erschließung des Alten- und Pflegeheimes sowie des optionalen Parkplatzes.

**GF2**  
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, Rettungsfahrzeuge, Fußgängern und Radfahrern für eine Fuß- und Radwegverbindung und Rettungsweg zwischen der Straße „Meierfeld“ und der Straße „Johanneswerkstraße“

**7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung sonstiger Einrichtungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist entlang der „Beckhausstraße“ und der Straße „Meierfeld“ durch Verkehrslärm vorbelastet.

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Ab dem Lärmpegelbereich IV werden Außenwohnbereiche und offene Balkone entlang der Straße „Meierfeld“ ausgeschlossen. Verglaste Balkone und Terrassen (Wintergärten) sind zulässig, wenn der Nachweis einer ausreichenden Schalldämmung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

**Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

Hinweis:  
Dargestellt sind die Lärmpegelbereiche (LPB) im 2. OG, die Lärmpegelbereiche für die übrigen Geschossebenen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI sind die Erdgeschosse und Obergeschosse gemäß schalltechnischer Untersuchung (Fa. TÜV NORD) bei Neubauten entlang der Straße „Meierfeld“ durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (schalldämmende Fenster und Lüftungssysteme, Außenwände, Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu schützen, dass in Wohnräumen tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelzimmern 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

**LPB II** Lärmpegelbereich III 56 - 60 dB(A)  
**LPB III** Lärmpegelbereich III 61 - 65 dB(A)  
**LPB IV** Lärmpegelbereich IV 66 - 70 dB(A)

Der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile ist DIN 4109 ist darzulegen.

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche Anlage 4, Seite 6, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“, Bielefeld, vom 17.08.2017, Fa. TÜV NORD Umwelttechnik GmbH & Co. KG, Hannover

**8. Örtliche Bauvorschriften**  
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Hinweis: Für die äußere Gestaltung ist der Vorhabenplan maßgeblich.

**8.1 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.

Es sind max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung und ausnahmsweise auch zusätzliche, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Größere Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

**Sonstige Hinweise**

**1. Kulturgeschichtliche 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 Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittel**  
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdraub auf außergewöhnlich verärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521 / 612301 - oder die Polizei - Tel. 0521 / 5450 - zu benachrichtigen.

**3. Überflutungssicherung**  
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/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.  
Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

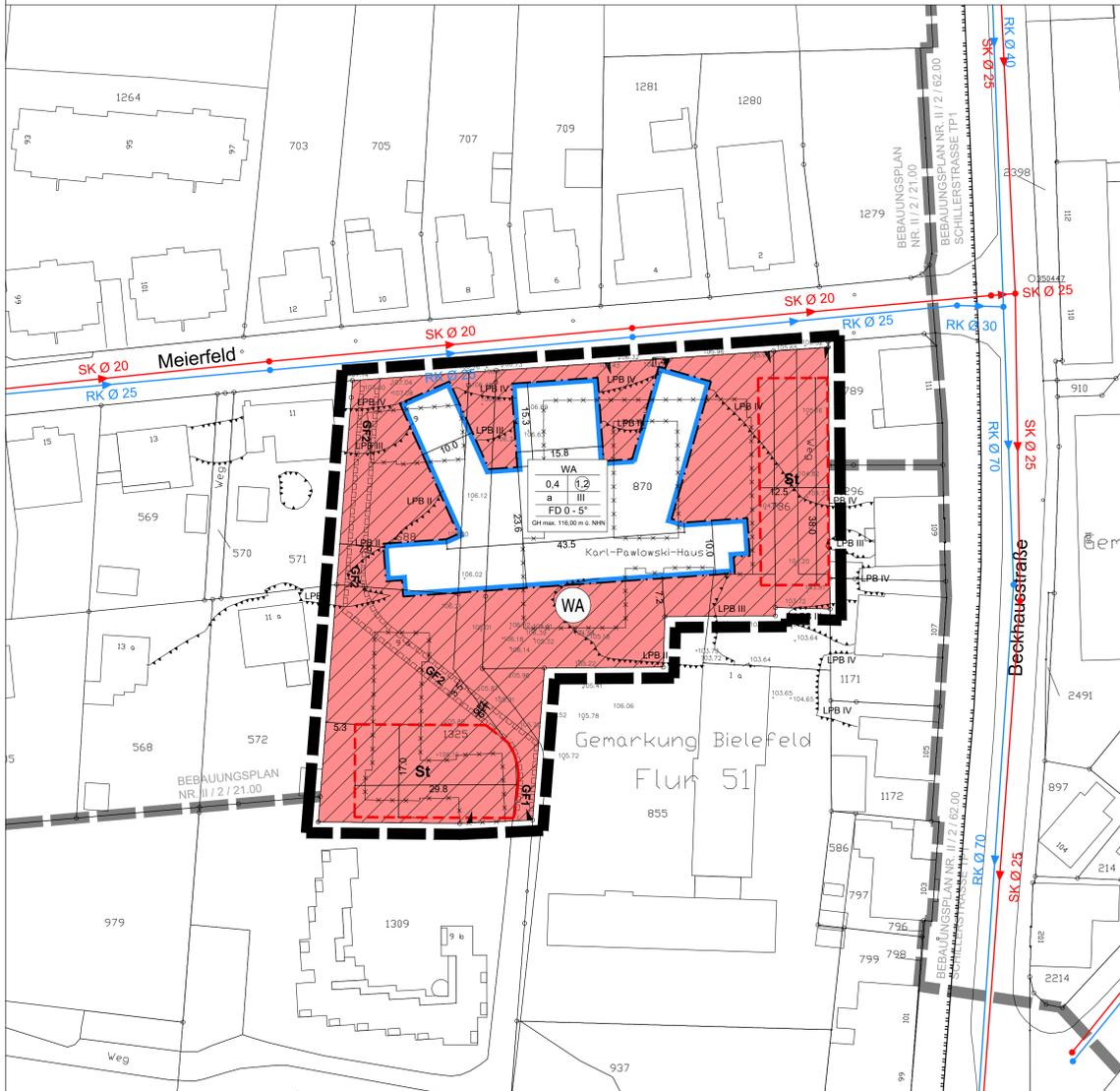
**4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

**4.1 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse**  
Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen:  
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) der in Kapitel 6.0 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (erstellt durch: Höhe Landschaftsarchitektur und Umweltpolitik, Bielefeld, 15.08.2017) genannten Fledermausarten zu vermeiden, sollten die Abbruch- und Umbaumaßnahmen außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen.  
Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzbericht unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden, was sich in der praktischen Umsetzung, aufgrund der Gebäudehöhe als sehr aufwändig gestalten wird. Wird diese Maßnahme dennoch durchgeführt und kein Besatz der Strukturen festgestellt, ist das jeweilige potenzielle Quartier im Anschluss an die Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin zu vermeiden. In diesem Fall wären keine Ersatzquartiere nötig. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das jeweilige Quartier erst nach dem Ausflug der Tiere, nach Einbruch der Dunkelheit zu verschließen.

Ausgleichsmaßnahmen - Notwendigkeit von Ersatzquartieren für Fledermäuse:  
Da sich eine Kontrolle der potenziellen Quartiere - auf eine tatsächliche Nutzung - als schwierig und sehr aufwändig darstellt, wird empfohlen, von einer „Worst Case“-Betrachtung auszugehen und anzunehmen, dass Sommerquartiere oder Wochenstuben zerstört werden. Um diesen Verlust auszugleichen, sind vorzuziehende Ausgleichsmaßnahmen nötig. Dies kann durch die Anbringung von zwei Fledermaus-Fassadenquartierkästen (z.B. Schwegler 1FQ) an den umgebenen Gebäuden - vor dem Eingriff - geschehen. Darüber hinaus sollten zwei weitere Fassadenquartier-Kästen an den Neubaus des Alten- und Pflegeheimes befestigt oder isolierweise in die Fassade integriert werden (z.B. Schwegler - Fledermaus-Einbaubühne 1FE).

**4.2 Vermeidungsmaßnahmen für Vögel**  
Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen:  
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.  
Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren.

**5. Telekommunikationslinien**  
Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorh. TK-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung dieser vermieden werden kann. Zudem müssen Beschädigungen der TK-Linien bei der Bauausführung vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.



VERFAHRENSVERMERKE	Angabe der Rechtsgrundlage	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Stand der Kartengrundlage: 06.10.2016 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster I.A.	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808); 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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193); § 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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162); 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).	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b> vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer abgängiges Gebäude vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer eingemessener Höhenpunkt ü. NNH <b>Bemaßung</b> vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes
Diese Bebauungsplanerstufstellung ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Vorsitzender _____ Schriftführer/in _____ Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I.A.	<b>Anmerkung</b> 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.	

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD 0 - 5'	Bauweise
	Dachform
GH max. 116,00 m ü. NNH	Gebäudehöhe

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD 0 - 5'	Bauweise
	Dachform
GH max. 116,00 m ü. NNH	Gebäudehöhe

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD 0 - 5'	Bauweise
	Dachform
GH max. 116,00 m ü. NNH	Gebäudehöhe

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD 0 - 5'	Bauweise
	Dachform
GH max. 116,00 m ü. NNH	Gebäudehöhe

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 (1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)
III	Geschossflächenzahl (GFZ)
FD 0 - 5'	Bauweise
	Dachform
GH max. 116,00 m ü. NNH	Gebäudehöhe

**ERSTAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. II/2/61.00 „ALTEN- UND PFLEGEHEIM MEIERFELD“**

**NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500**

**VERFAHRENSSTAND:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 31.01.2017  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG 02.05 - 19.05.2017  
ENTWURFSFRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**PLANNUMMER:**  
STADT BIELEFELD  
BAUAMT, 600.42  
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

**STAND DES VERFAHRENS:**  
ENTWURF

**PLANGEBIET:** Südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße:

**GEMARKUNG/ FLUR:** Bielefeld / Flur 51  
**KARTENGRUNDLAGE:** 06.10.2016

**MABSTAB:** 1:500

**STADT BIELEFELD**  
Stadtbezirk Schildesche

**ERSTAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. II/2/61.00 „ALTEN- UND PFLEGEHEIM MEIERFELD“**

**ENTWURF**

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1:5.000

**NUTZUNGSPLAN**  
IM MABSTAB 1:500

- BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/61.00 -

**DATUM:** 31.01.2017  
**02.05 - 19.05.2017**

**STADT BIELEFELD**  
**BAUAMT, 600.42**  
**ENDERWEIT + PARTNER GMBH**

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**

- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG