

**Anlage:**

<b>B</b>	<p><b>Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand: Entwurfsbeschluss, September 2017)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf, Nutzungsplan</li><li>- Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf, Vorhaben- und Erschließungsplan</li><li>- Angabe der Rechtsgrundlagen</li><li>- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</li></ul>
----------	--

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

## Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

### Teil B

Nutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan  
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,  
Zeichenerklärung u. Hinweise  
**-Entwurf-**

(Stand September 2017)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

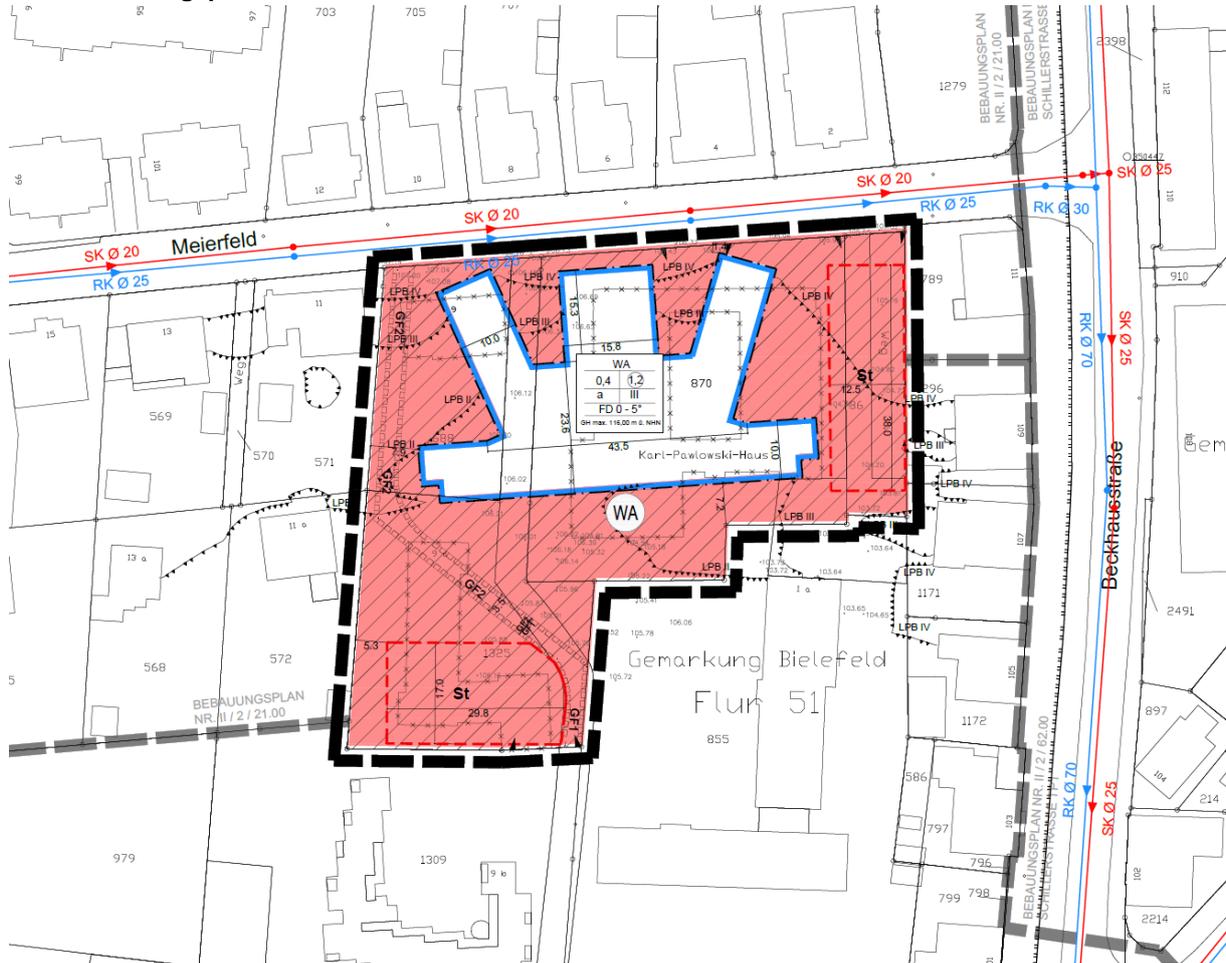
**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld  
Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222  
E-Mail: [stadtplanung@enderweit.de](mailto:stadtplanung@enderweit.de)

# Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

– Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Entwurf



# Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

– Vorhaben- und Erschließungsplan

Abb.2: Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand Entwurf



## Angabe der Rechtsgrundlagen

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 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

§ 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).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß

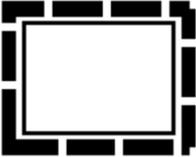
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, 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) Nr. 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 stö-  
renden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-  
heitliche 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

**GH max.**  
**116,00 m ü. NHN**

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe  
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf das zulässige Maß von 116,00 m ü. NHN 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

WA	
0,4	1,2
a	III
FD 0 - 5°	
GH max. 116,00 m ü. NHN	

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

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

a

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.

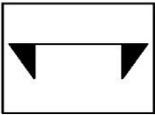
Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze der Stellplatzreihe ist ein standortgerechter Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) 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. Hier sind die notwendigen Bäume in räumlicher Nähe (3 - 5 m) zu errichten.

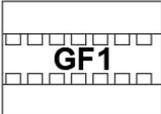
Für die Anlage von Stellplätzen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundsteinpflaster zulässig.

**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- und Fahrrechten zu belastende Flächen  
gem. § 9 (1) Nr. 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, Rettungsfahrzeugen, 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 Bundesimmissionsschutzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher 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 Schallminderung 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 Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster und Lüftungssysteme, Außenwände, Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

<b>LPB II</b>	Lärmpegelbereich III	56 - 60 dB(A)
<b>LPB III</b>	Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)
<b>LPB IV</b>	Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)

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

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 4, Seite 6, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ in Bielefeld vom 17.08.2017, Fa. TÜV NORD Umweltschutz 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 baulicher Anlagen 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 Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 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.

### 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/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 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<sup>1</sup> 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 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nötig. Dies kann durch die Anbringung von zwei Fledermaus-Fassadenquartier-Kästen (z.B. Schwegler 1FQ) an den umgebenen Gebäuden - vor dem Eingriff - geschehen. Darüber hinaus sollten zwei weitere Fassadenquartier- Kästen an den Neubau des Alten- und Pflegeheims befestigt oder idealerweise in die Fassade integriert werden (z.B. Schwegler - Fledermaus-Einbaublende 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.

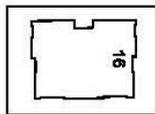
---

<sup>1</sup> Höke Landschaftsarchitektur und Umweltplanung, Bielefeld, 15.08.2017.

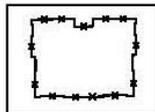
5

Telekommunikationslinien

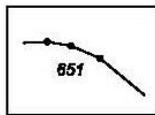
Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorh. Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung dieser vermieden werden kann. Zudem müssen Beschädigungen der Tk-Linien bei der Bauausführung 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.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

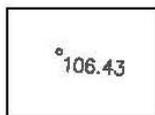
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



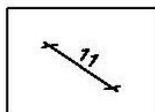
abgängiges Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



eingemessener Höhenpunkt ü. NHN



Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes