

## Anlage

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“**

- Übersichtspläne, Gestaltungsplan, Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Schildesche

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“

Verfahrensstand: Entwurf, Dezember 2017



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“**

#### **Übersichtspläne und Planzeichnung**

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Geltender Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 (Baunutzungs-/Baugestaltungsplan, Ausschnitt)
3. Luftbild
4. Gestaltungsplan (Lageplan und Prinzipschnitt) – Vorentwurf
5. Geplante Nutzungsart und Nutzungsmaße, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen – Vorentwurf
6. Bestandsplan - Vorentwurf
7. Gestaltungsplan – Entwurf
8. Nutzungsplan – Entwurf
9. Angabe der Rechtsgrundlagen
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
11. Hinweise

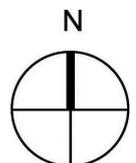




### 3. Luftbild



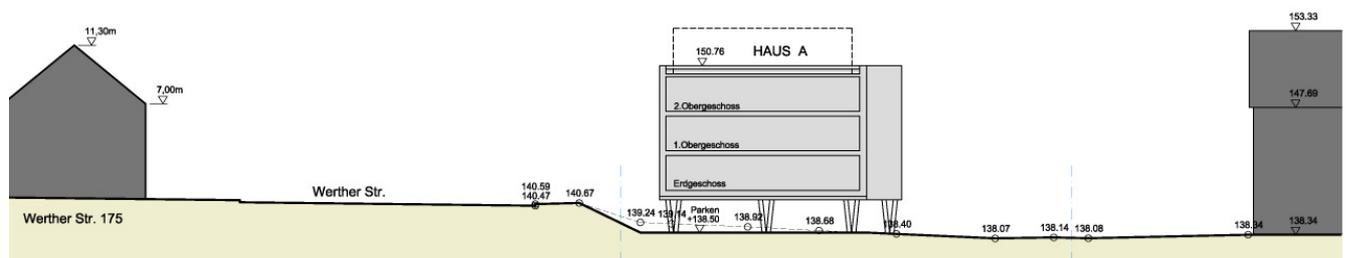
Luftbild, Geltungsbereich, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



#### 4. Gestaltungsplan (Lageplan und Prinzipschnitt) – Vorentwurf

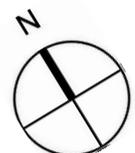


crayen+bergedieck architekten | BDA  
stadtplaner

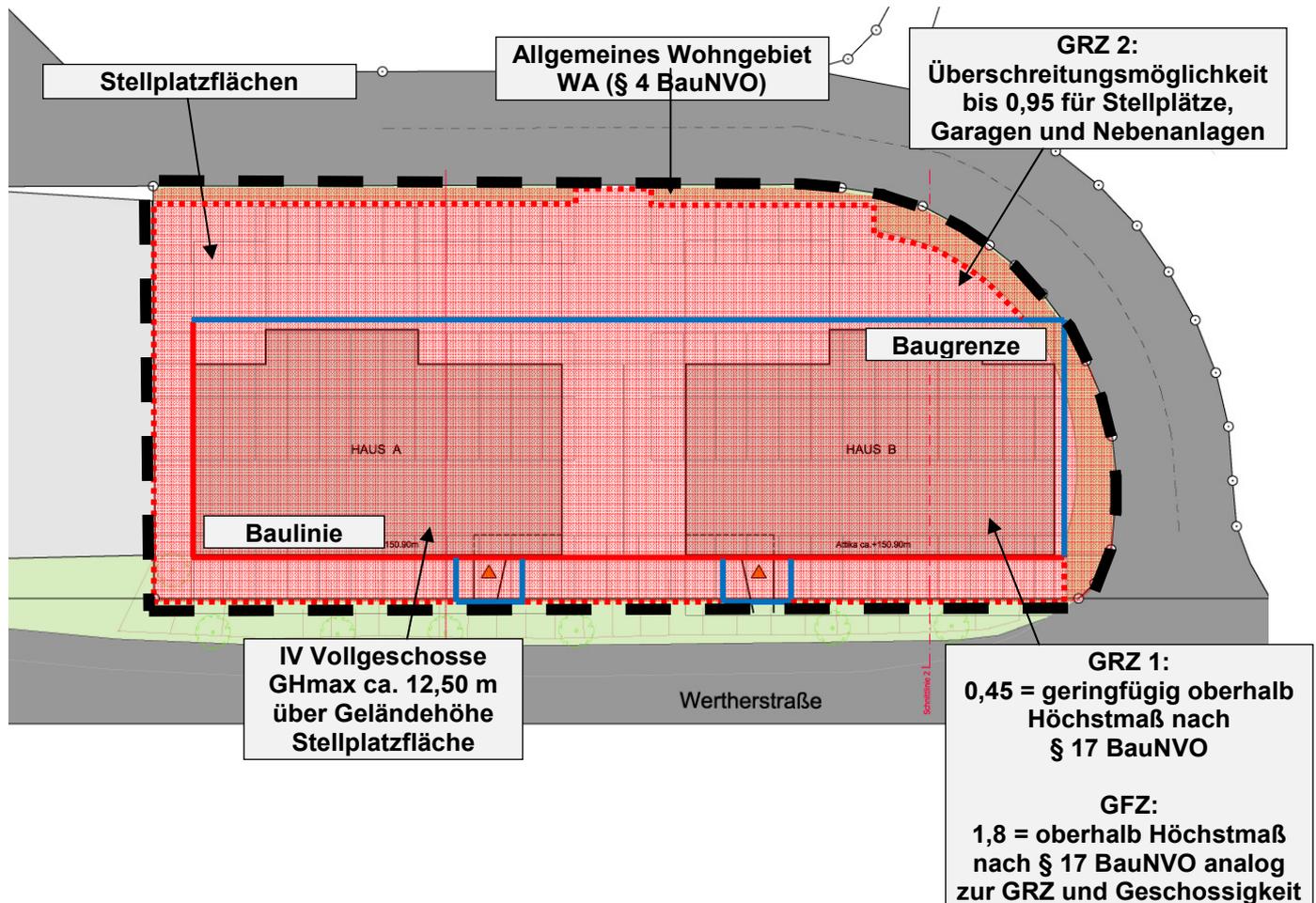


Projekt:  
Aufgeständertes Studierendenwohnheim über neu geordneter, vorhandener Stellplatzanlage mit ca. 62 Wohnheimplätzen in zwei Baukörpern.

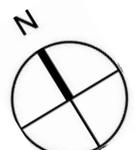
Planungsstand: Vorentwurf  
Lageplan und Prinzipschnitt, Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert



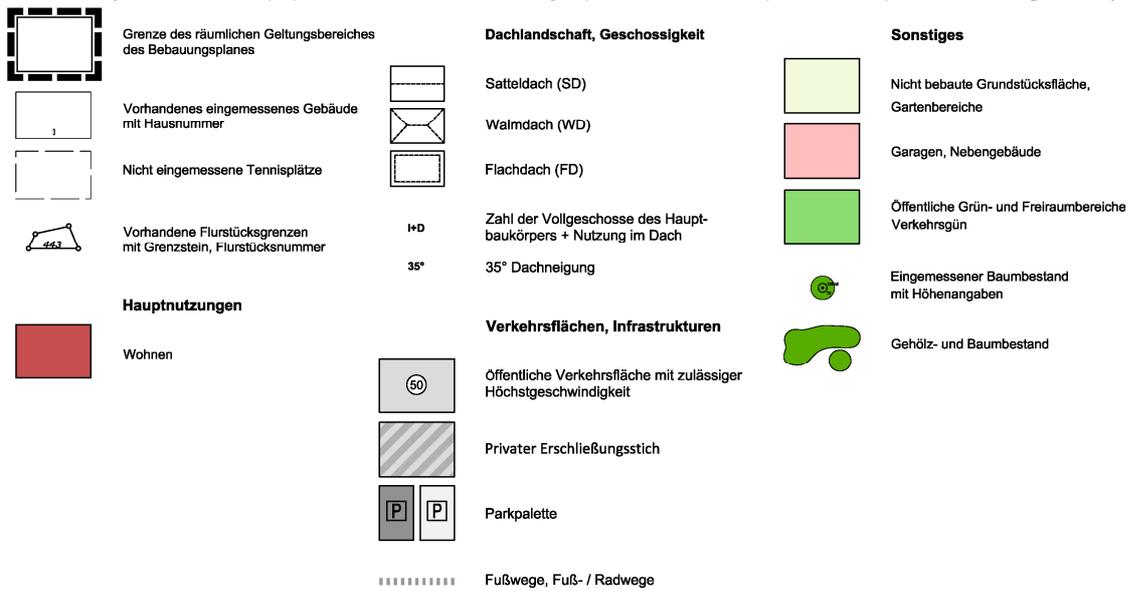
5. Geplante Nutzungsart und Nutzungsmaße, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen - Vorentwurf



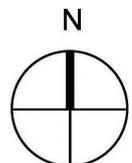
Planungsstand: Vorentwurf  
 Lageplan, Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert



## 6. Bestandsplan – Entwurf



Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017  
 Maßstab im Original 1:1000, hier verkleinert

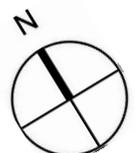


## 7. Gestaltungsplan - Entwurf



Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017  
auf Grundlage Lageplan CRAYEN+BERGEDIECK Architekten

Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert





**9. Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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).

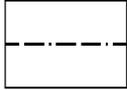
Anmerkungen und Hinweise:

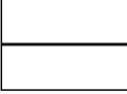
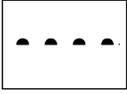
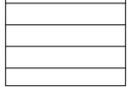
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

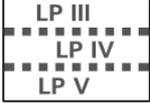
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

<b>10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet WA</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u>  - Wohngebäude,  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u>  - Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u>  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  - Gartenbaubetriebe  - Tankstellen.</p>

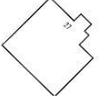
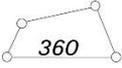
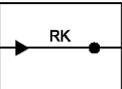
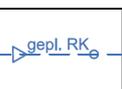
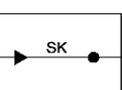
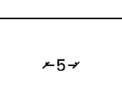


3	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2, 2a BauGB</p>
<p>o</p>  	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulinie</li> <li>- Baugrenze</li> </ul> <p>3.3 <u>Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche</u> gemäß § 9(1) Nr. 2a BauGB Die Tiefe der Abstandfläche beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenze bzw. Gebäudeseite abweichend von § 6 (5) BauO NRW 0,2 H (bei H = Wandhöhe gemäß § 6 (4) BauO NRW), mindestens jedoch 3,0 m.</p>
4	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kfz einschließlich Garagen und Carports</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>4.2 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Auf den Baugrundstücken im WA sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.</p>

<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
  	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz</u></p> <p>5.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen,</u></p> <p style="padding-left: 40px;">Trafostation</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>7.1 <u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (hier: Elektrizitätsleitungen)</p>

8	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</b></p>														
	<p>8.1 <u>Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>8.1.1 <u>Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109</u>        Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Fläche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:</p> <table border="1" data-bbox="480 835 1374 1032"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th colspan="2">erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für</th> </tr> <tr> <th>Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.</th> <th>Büroräume u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III / 61 – 65 dB(A)</td> <td>35 dB</td> <td>30 dB</td> </tr> <tr> <td>IV / 66 – 70 dB(A)</td> <td>40 dB</td> <td>35 dB</td> </tr> <tr> <td>V / 71 – 75 dB(A)</td> <td>45 dB</td> <td>40 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich Wertherstraße 144“ der Stadt Bielefeld - Fortschreibung, AKUS GmbH, Bielefeld 11.12.2017.</i></p> <p>8.1.2 <u>Schallgedämmte Belüftung</u>        Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Fläche gemäß Punkt 7.1.1 sind Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.</p> <p>8.1.3 <u>Ausnahmen</u> von den Regelungen 8.1.1 und 8.1.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.</p>	Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.	III / 61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB	IV / 66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB	V / 71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB
Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für														
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.													
III / 61 – 65 dB(A)	35 dB	30 dB													
IV / 66 – 70 dB(A)	40 dB	35 dB													
V / 71 – 75 dB(A)	45 dB	40 dB													
9	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25 BauGB</b></p>														
	<p>9.1 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</u></p> <p>Erhaltung der in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen:        Die gekennzeichneten Kronentraufen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (vgl. DIN-Norm 18920). Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.</p>														

10	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
FD	<p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist für Hauptbaukörper folgende Dachform und Dachneigung zulässig:</p> <p>Flachdach</p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Schnittkante Dach / Fassadenwand) mindestens 2 m abzurücken.</p> <p>10.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>10.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u></p> <p>Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte ist jeweils in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m auf 5,0 m (mind. 12m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden.</p> <p>Bei abgestimmtem Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung getroffen werden (z. B. bepflanzte Pergolen, abschnittsweise Carports mit Dachbegrünung)</p> <p>10.2.2 <u>Dachbegrünung</u></p> <p>Die Dächer der geplanten Neubauten sind extensiv naturnah zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.</p>

11	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Regenwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

## 11. Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung 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.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.