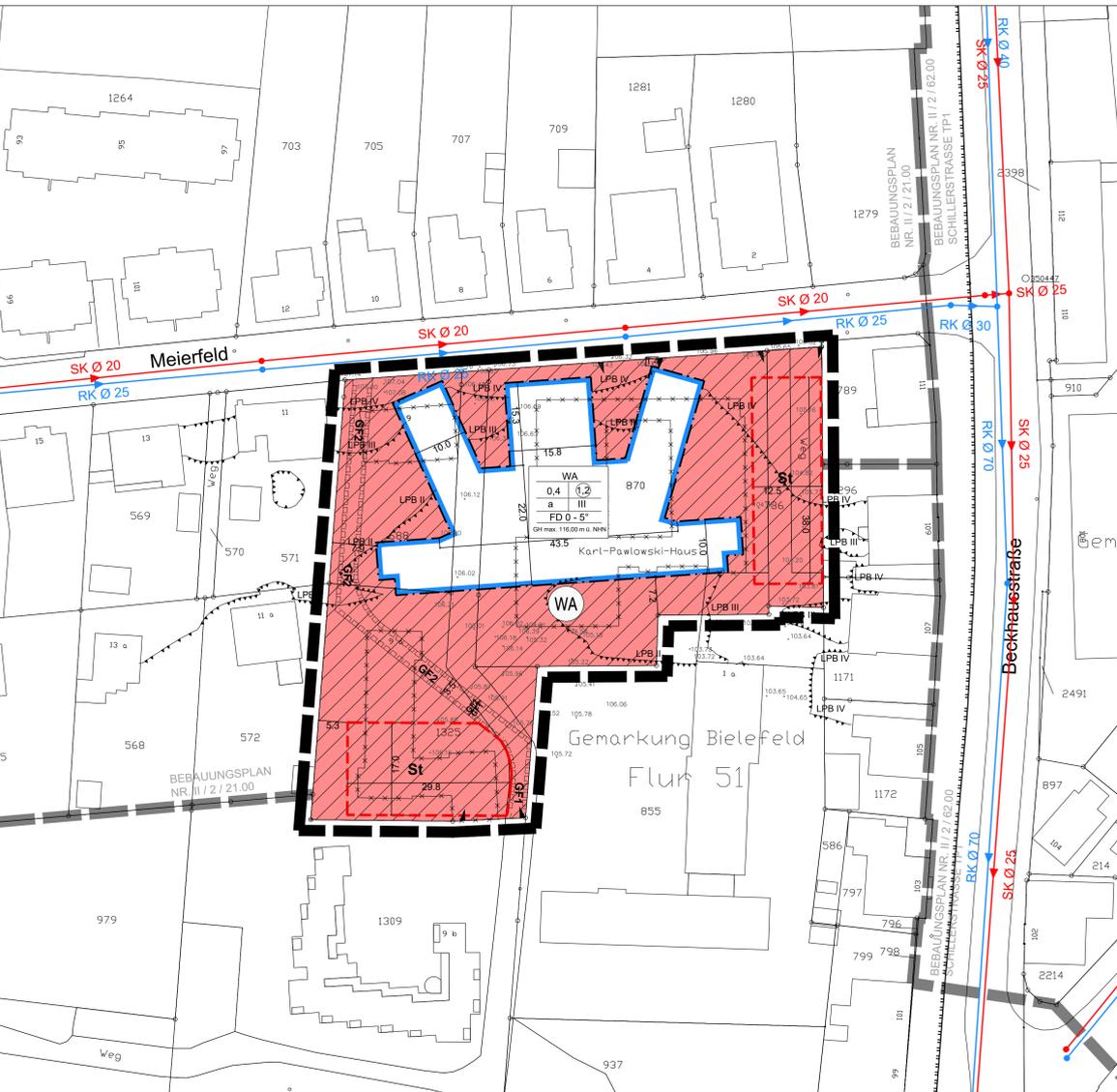


NUTZUNGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 06.10.2016
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicheneinrichtung 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.

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am ... diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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.
Zuwendungen 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 gehandelt werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	abgängiges Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	eingemessener Höhenpunkt ü. NNH
	Bemaßung
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes

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 § 2 (2) BauNVO allgemein zulässig:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abtenden 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
GH max. 116,00 m ü. NNH
2.4.1 **Maximale Gebäudehöhe**
Die 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 Geschosdecke zulässig.
Erläuterung der Nutzungsschablone
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**
3.1 **abweichende Bauweise**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudehöhen als 50 m zulässig.
3.2 **Baugrenze**
gemäß § 23 (3) BauNVO

- ### Flächen für Stellplätze und Garagen
- gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- St**
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, Stammdurchmesser 10-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgröße) anzulegen.
Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Ausgeschlüssen 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 Verbundsteinpflaster zulässig.
- ### Verkehrflächen
- gemäß § 9 (1) Nr. 11 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“.
- ### Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 Verkehrsärm 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 eines ausreichenden Schalldämmungs 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 Anhang beigefügt.
- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI sind die Erdgeschosse und Obergeschosse gemäß schallschützender Untersuchung (Fa. TÜV NORD) bei Neubauten entlang der Straße „Meierfeld“ durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (schalldämmende Fenster und Lüftungssysteme, Außenwände, Dächer) vor schädlichen Lärmwirkungen 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.
- 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.
- ### 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 Stelle 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 Stelle der Leistung und ausnahmsweise auch zusätzliche, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,00 m² 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.

- ### 9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- ### 9.1 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse
- Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.
Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen.
- Um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere und damit einen Verstoß gegen die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind vor dem Abriss der Gebäude zwei Fledermaus-Fassadenquartier-Kästen (z.B. Schwegler 1 FO) an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Zusätzlich sind zwei Fassadenquartier-Kästen an den Neubau des Alten- und Pflegeheimes zu befestigen oder in die Fassade zu integrieren (bspw. Schwegler-Fledermaus-Einbaublenden 1 FE).
- ### 9.2 Vermeidungsmaßnahmen für Vögel
- Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen:
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vögeln zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Füllungs- 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.
- ### 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. 0521/5918961, 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 verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521 / 512301 - oder die Polizei - Tel. 0521 / 5450 - zu benachrichtigen.
- ### 3. Überflutungssicherung
- Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen 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. Telekommunikationslinien
- Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vord. 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.

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

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
31.01.2017
02.05. - 19.05.2017
17.10.2017
22.11. - 22.12.2017

PLANVERFASSER:
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

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG

PLANGEBIET: Südlich der Straße Meierfeld, westlich der Beckhausstraße.

GEMANGEL/ FLUR: Bielefeld / Flur 51
KARTENGRUNDLAGE: 06.10.2016

MAßSTAB: 1:500

STADT BIELEFELD
Stadtbezirk Schildesche

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

SATZUNG

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vord. 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.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

NUTZUNGSPLAN IM MAßSTAB 1:500

- BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/61.00 -