

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00
„Wohnen Petristraße/Hakenort“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

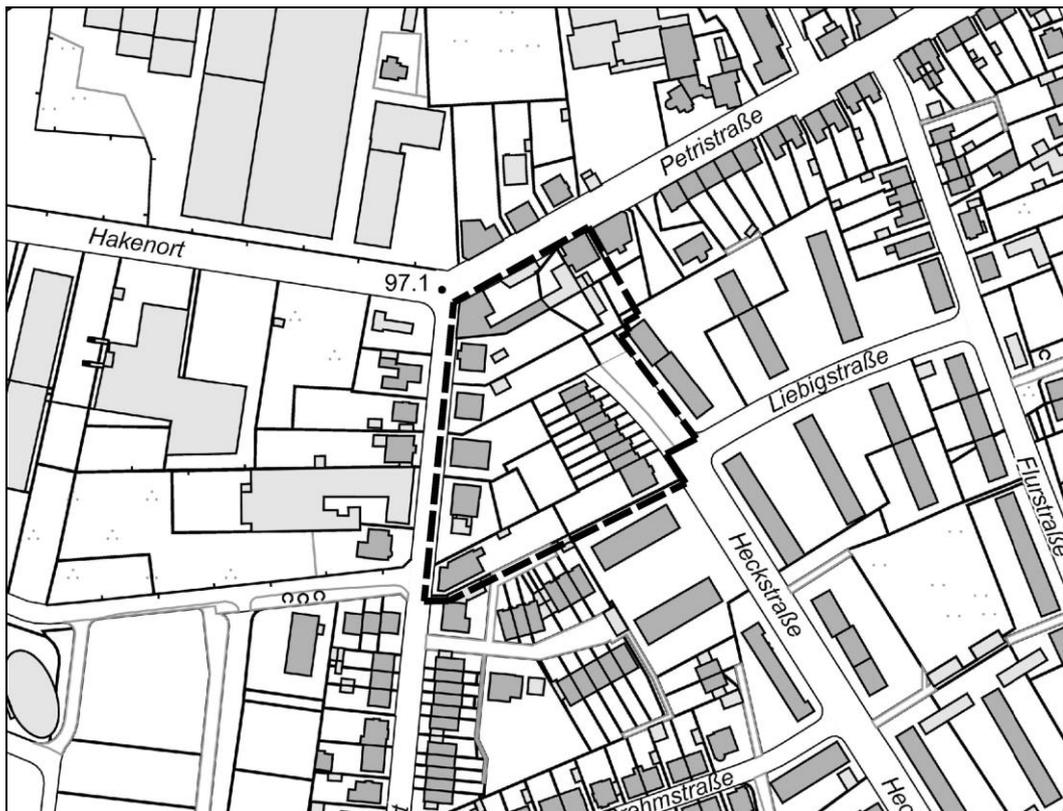
Planungsstand: Vorentwurf, Juli 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/102.00 „Wohnen Petristraße/Hakenort“

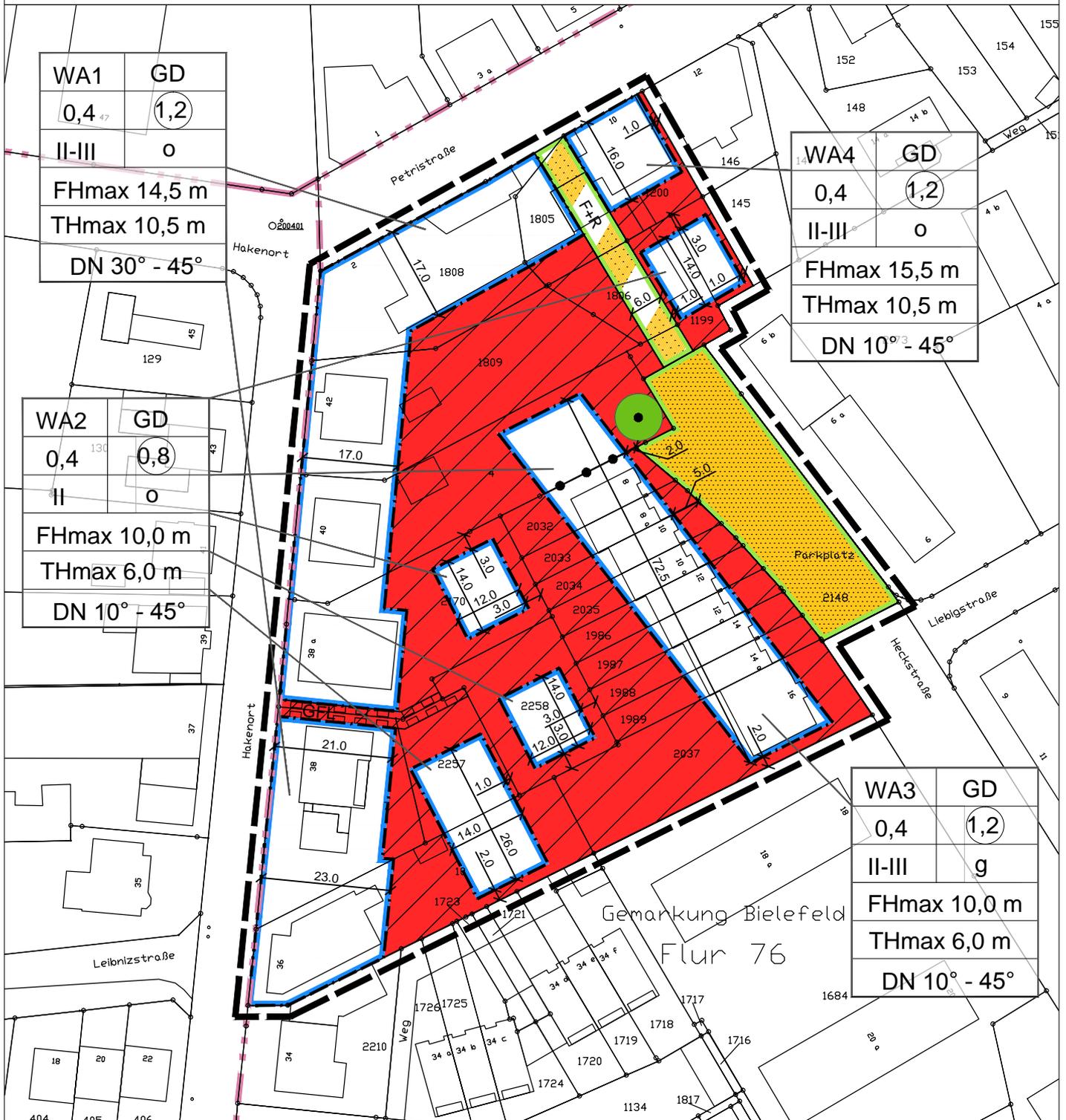
- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise – Vorentwurf



Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Petristraße / Hakenort" - Nutzungsplan -

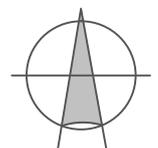


h+t Hempel + Tacke GmbH
planen • beraten • bewerten

Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld
tel 0521-55 73 55 50 • fax 0521-55 73 55 55
mail info@hempel-tacke.de

MAßSTAB: 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m



Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Petristraße / Hakenort" - Gestaltungsplan -

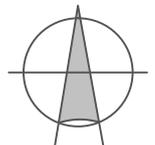


h+t Hempel + Tacke GmbH
planen • beraten • bewerten

Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld
tel 0521-55 73 55 50 • fax 0521-55 73 55 55
mail info@hempel-tacke.de

MAßSTAB: 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m



1. 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.

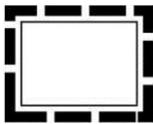
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

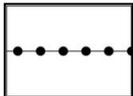
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau-
gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA-

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

Zulässig sind

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

Unzulässig sind

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. II-III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Firsthöhe

FHmax
15,5 m

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 15,5 m) überschreiten.

Traufhöhe

THmax
10,5 m

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,5 m) überschreiten.

Bei der Berechnung der First- und Traufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte

- Der Firstpunkt ist der obere Abschluss der Oberkante der Dachhaut.
- Der Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn).

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O

offene Bauweise

Für das WA 1, WA 2 und WA 4 wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

g

geschlossene Bauweise

Für das WA 3 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt.

— • —

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,00 m überschritten werden. Die Überschreitung ist auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgarage) ist zulässig. Die Unterbauung (Tiefgarage) muss in einem solchen Fall vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Im Eckbereich Petristraße / Hakenort ist ab dem 2. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 1,00 m in den öffentlichen Straßenraum hinein zulässig. Die Überschreitung ist, gemessen ab dem Eckpunkt Petristraße / Hakenort, 3,00 m Richtung Osten entlang des Straßenverlaufes der Petristraße und 3,00 m Richtung Süden entlang des Straßenverlaufes der Straße „Hakenort“ zulässig.

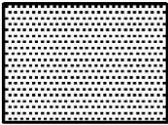
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

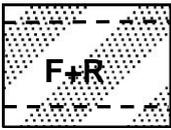
5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

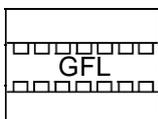


Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Fläche für den Fuß- und Radweg (ausgebaute Breite 3,00 m) ist entsprechend der Ausbaustandards der Stadt Bielefeld herzustellen. Entlang des Fuß- und Radweges sind eine Einzäunung, eine flächige Strauchbepflanzung sowie eine Bepflanzung über eine Höhe von 1,00 m unzulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

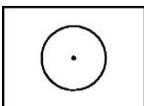


GFL:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 2257 + 2258, Flur 76 der Gemarkung Bielefeld sowie der Versorgungsträger.

7. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB



zu erhaltender Baum

Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens auf einer Fläche von 60% mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen (Substratschicht von mindestens 5 cm) und dauerhaft so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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

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

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer-

Dachform und Dachneigung:

FD Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können, im nicht einsehbaren rückwärtigen Bereich, ausnahmsweise Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zugelassen werden.

GD In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind geeignete Dächer zulässig.

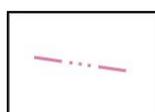
10° - 45° zulässige Dachneigung, z.B. 10° bis 45°

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

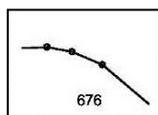
8.2 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Fassadenplatten sowie Holzverkleidung.

9. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



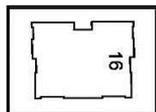
vorhandene Flurgrenze



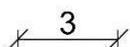
vorhandene Flurstücksgrenze

2258

Flurstücksnummer, z.B. 2258



vorhandene Gebäude



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

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 verfarbt 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 24a, 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:

Vermeidungsmaßnahmen für häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen

sämtlicher Vegetationsflächen müssen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Für die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute 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.

Zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen wird empfohlen, Flächen, Gebäudefassaden und Dächer hell zu gestalten, Verschattungselemente an Gebäuden anzubringen und Stellplätze sowie Gebäude zu begrünen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Lärmschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Petristraße und der Straße Hakenort mit einer geringfügig erhöhten Lärmbelastung zu rechnen ist. Gebäude an den entsprechenden Straßenräumen sollten so ausgebildet sein, dass im Innern durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dies schließt insbesondere eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume mit ein.