

Anlage

B

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

- Übersichtspläne, Gestaltungsplan, Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Satzungsberatung, Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis:

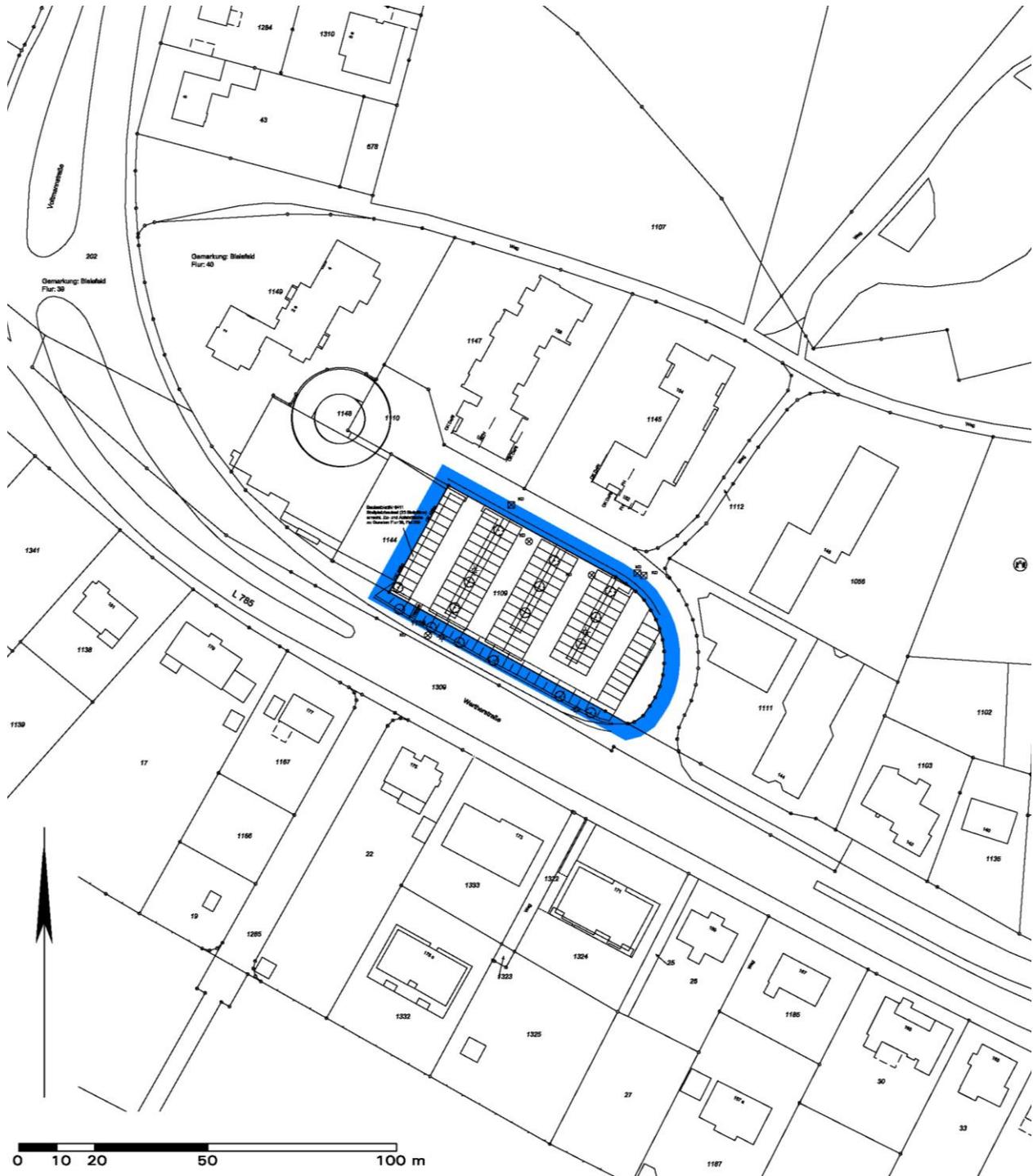
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/33.00 „Studierendenwohnen westlich der Wertherstr. 144“

Übersichtspläne und Planzeichnung

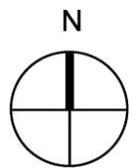
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Geltender Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 (Baunutzungs-/Baugestaltungsplan, Ausschnitt)
3. Luftbild
4. Gestaltungsplan (Lageplan und Prinzipschnitt) – Vorentwurf
5. Geplante Nutzungsart und Nutzungsmaße, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen – Vorentwurf
6. Bestandsplan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

Übersichtspläne und Planzeichnung

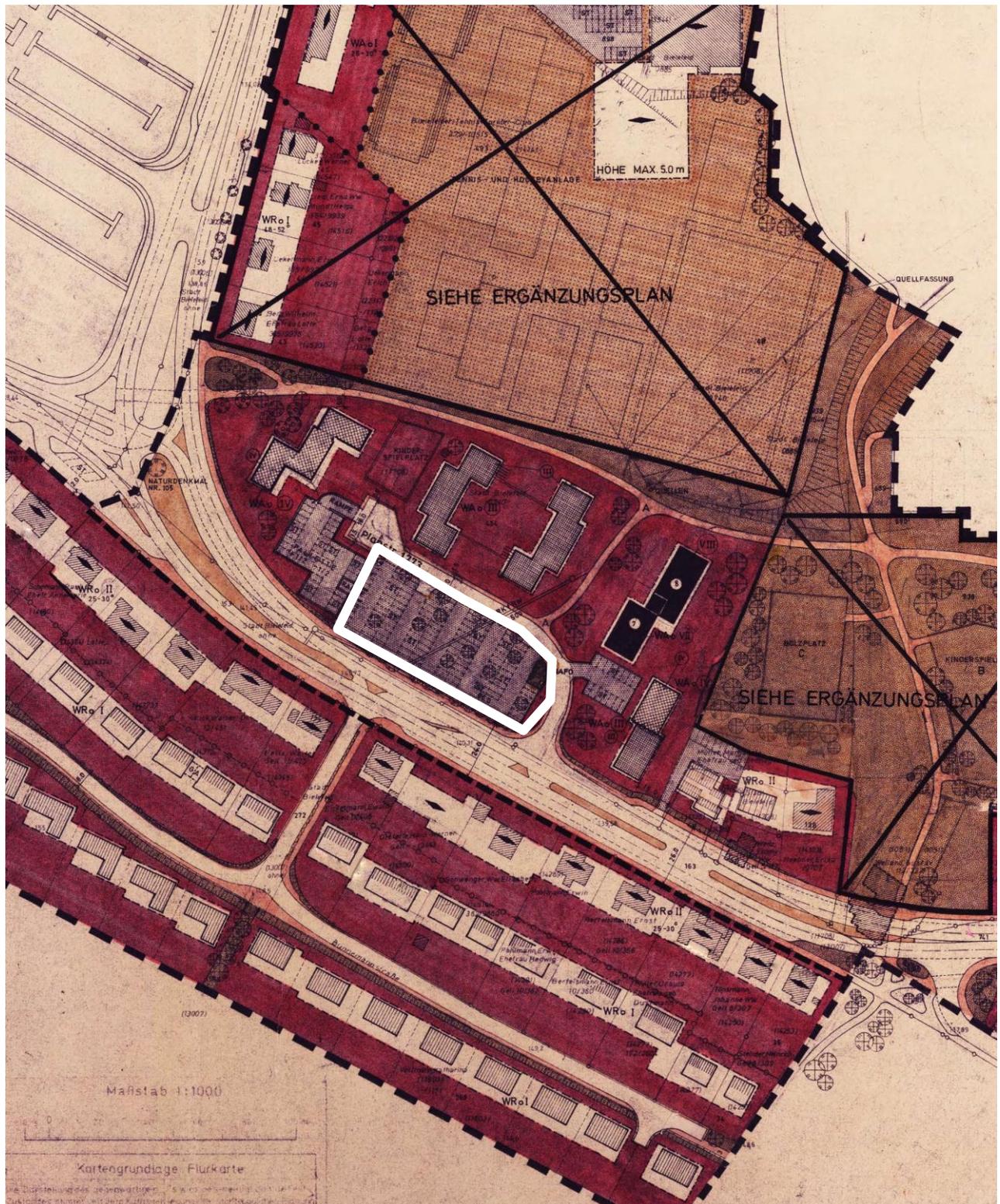
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



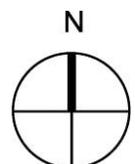
Planungsstand: Entwurf
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



2. Geltender Bebauungsplan Nr. II/1/33.00 (Baunutzungs-/Baugestaltungsplan, Ausschnitt)



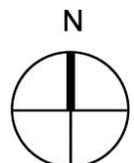
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



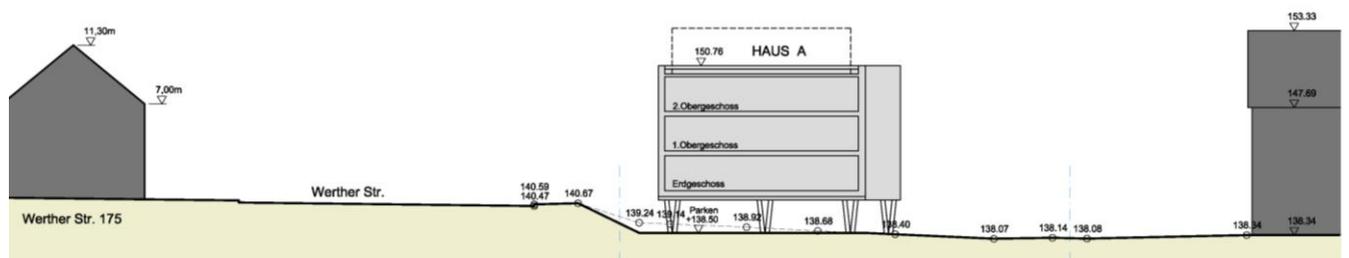
3. Luftbild



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



4. Gestaltungsplan (Lageplan und Prinzipschnitt) – Vorentwurf

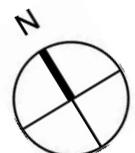


Projekt:

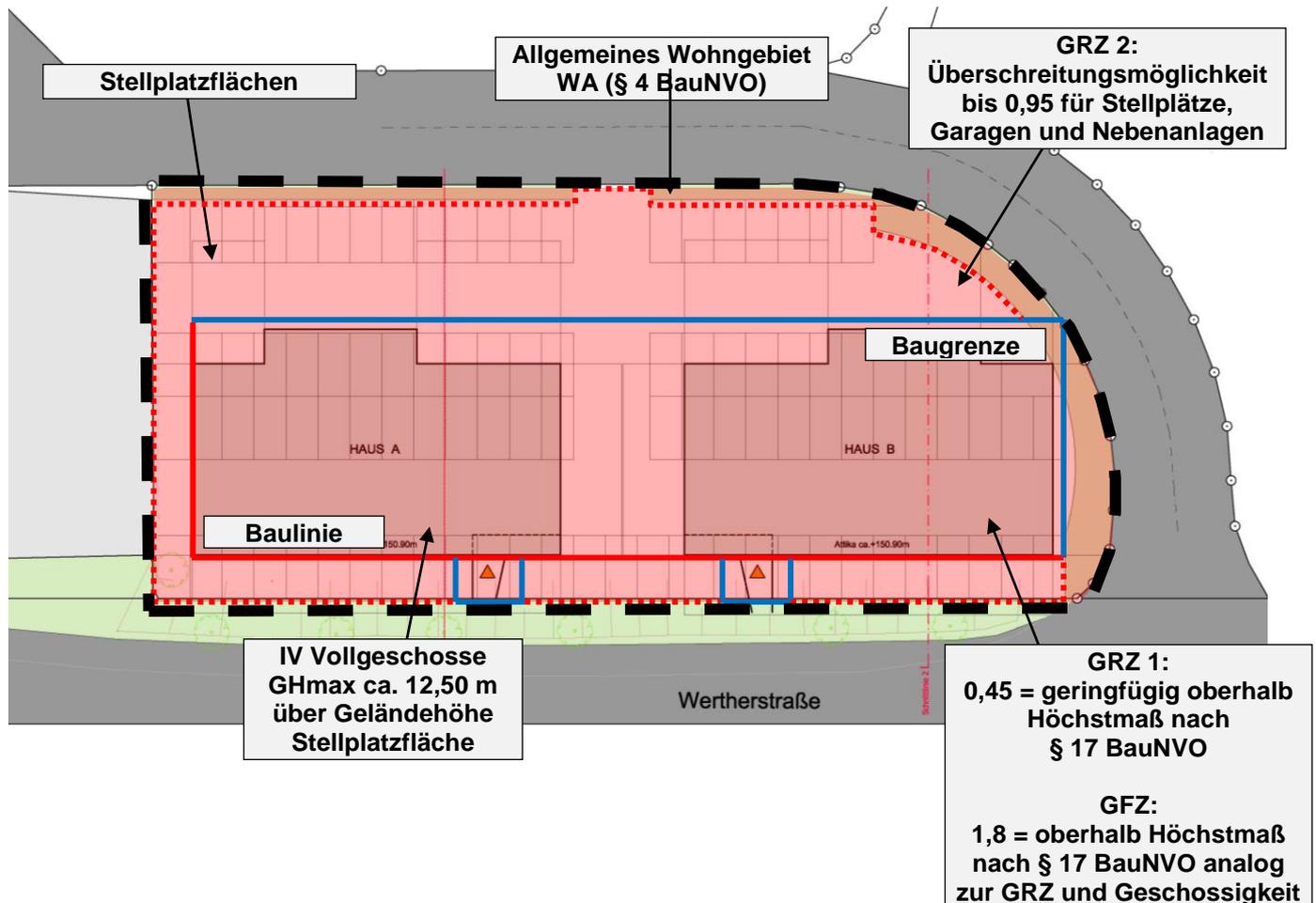
Aufgeständertes Studierendenwohnheim über neu geordneter, vorhandener Stellplatzanlage mit ca. 62 Wohnheimplätzen in zwei Baukörpern.

Planungsstand: Vorentwurf

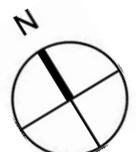
Lageplan und Prinzipschnitt, Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert



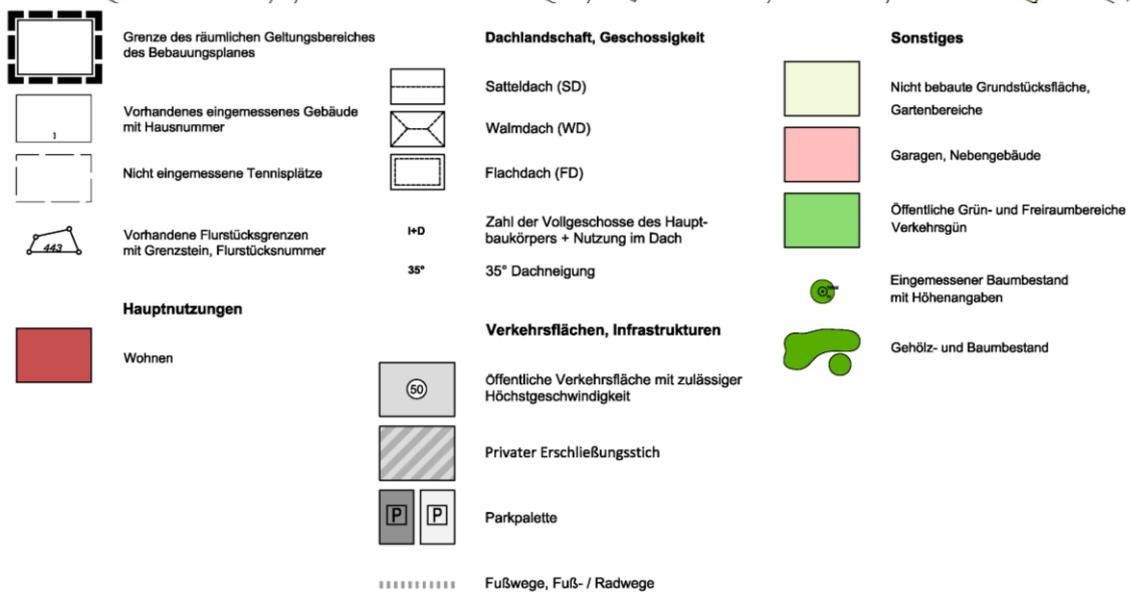
5. Geplante Nutzungsart und Nutzungsmaße, Baufelder, Bauvolumen, Stellplatzflächen - Vorentwurf



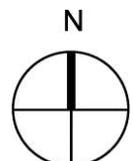
Planungsstand: Vorentwurf
 Lageplan, Maßstab im Original 1:200, hier verkleinert



6. Bestandsplan – Entwurf



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

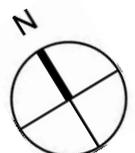


7. Gestaltungsplan - Entwurf

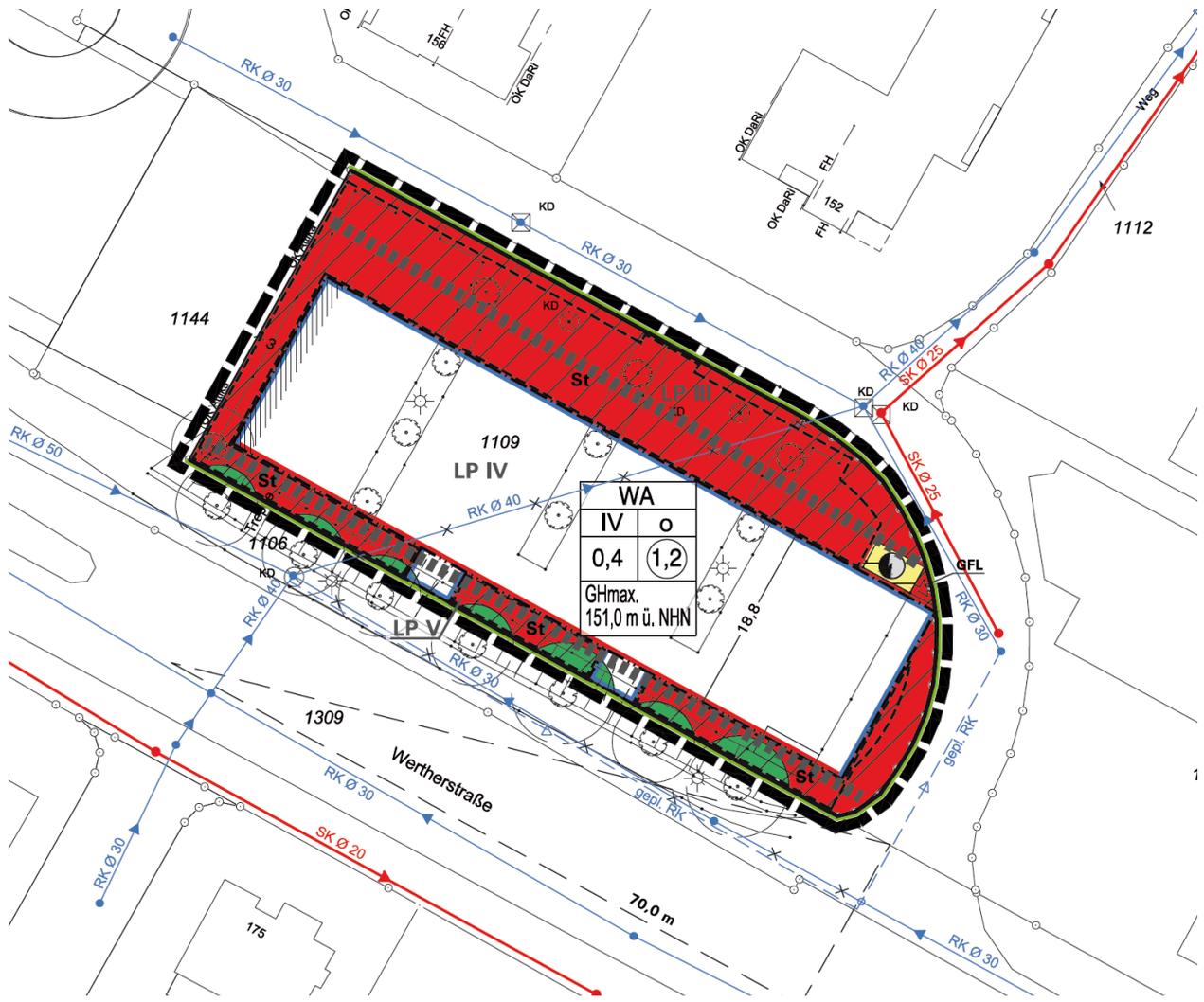


Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017
auf Grundlage Lageplan CRAYEN+BERGEDIECK Architekten

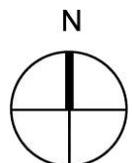
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



8. Nutzungsplan - Entwurf



Planungsstand: Entwurf, Dezember 2017
 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 (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauord-nung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

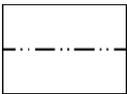
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

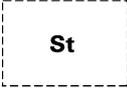
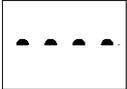
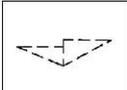
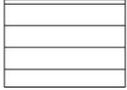
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestim-mungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschrif-ten) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung 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>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,95 zugelassen werden.</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2 Flächen von Stellplätzen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a(4) BauNVO unberücksichtigt.</p>
	

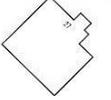
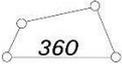
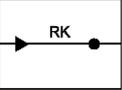
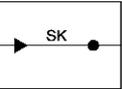
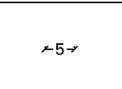
<p style="text-align: center;">IV</p> <p style="text-align: center;">GHmax.</p>	<p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal vier Vollgeschosse</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), hier 151,0 m über NHN</p> <p>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der folgende obere Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage. <p>Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Gesamthöhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen um bis zu 1,0 m zugelassen werden.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 2, 2a BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p>   	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulinie - Baugrenze <p>3.3 <u>Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche</u> gemäß § 9(1) Nr. 2a BauGB</p> <p>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>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</p> <p>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</p> <p>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>5</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder 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>6</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen,</u></p> <p>Trafostation</p>
<p>7</p>	<p>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 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 style="text-align: center;">Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>														
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">LP III LP IV LP V</p> </div>	<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>Außenwohnbereiche</u> Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen an den der durchgängigen Wertherstraße direkt sowie seitlich zugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden/Verglasung mit offenbaren Glaselementen) nach schalltechnischem Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke wirksame Pegelminderungen erwartet werden können.</p> <p>8.1.4 <u>Ausnahmen</u> von den Regelungen 8.1.1 bis 8.1.3 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 style="text-align: center;">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</p>														

	gemäß § 9 (1) 25 BauGB
	<p>9.1 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</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>Örtliche Bauvorschriften 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> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist für Hauptbaukörper folgende Dachform und Dachneigung zulässig: Flachdach 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> 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. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Stellplätze, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden. 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> 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:** Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts Westfalen-Lippe hat eine potenzielle Kampfmittelbelastung ergeben. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.
Generell gilt: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleitstelle (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.
6. **Empfehlungen zur Baugestaltung:** Für die Oberflächengestaltung künftiger Stellplätze werden - soweit mit Blick auf die teilweise geplante Überbauung möglich - wasserdurchlässige Materialien empfohlen. Für die Gestaltung der Fassaden werden helle Materialien empfohlen.