

Teil 1

B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Bebauungsplan -Entwurf-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: Monat Juli 2019)

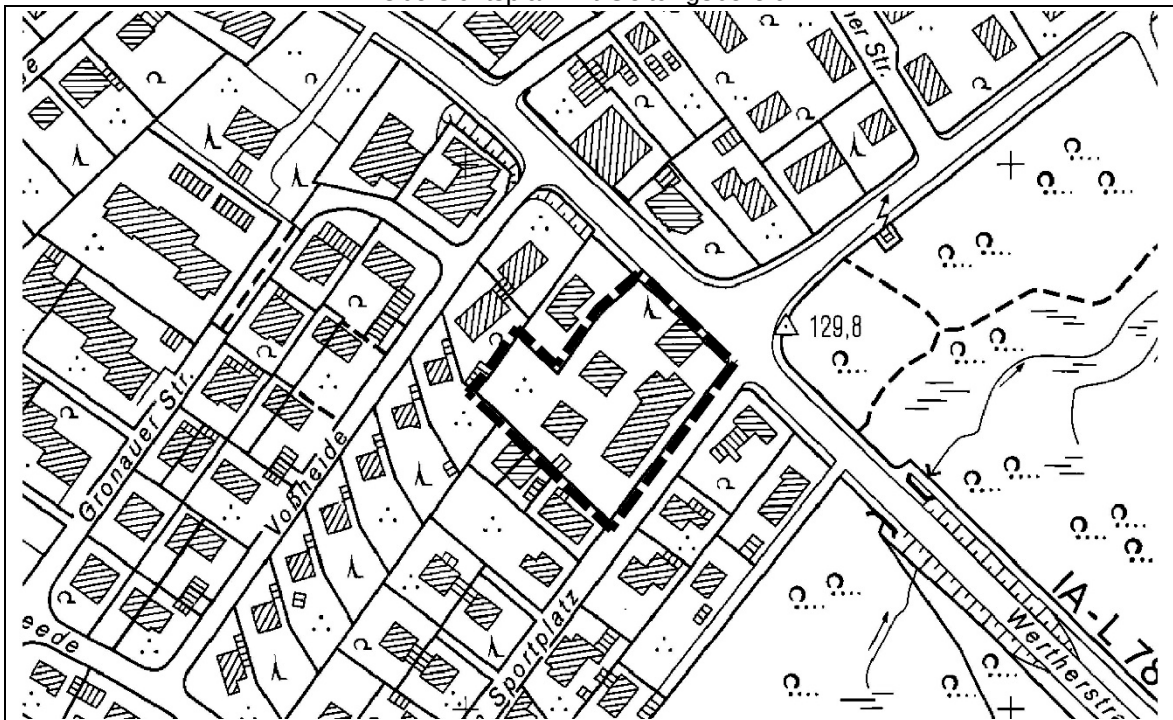
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/G 23

„Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Angabe der Rechtsgrundlagen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Entwurf
Juli 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

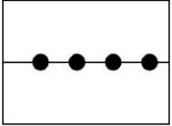


Verfasser:
Drees & Huesmann Planer, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41



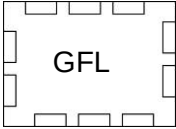


	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193); 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202) <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete WA1 - WA4 gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und - Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 (0,8) II	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen 2.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe des 1. Obergeschosses (WH 1. OG) beträgt 7,00 m (inklusive Brüstung). 2.3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe des 2. Obergeschosses (TH 2. OG) beträgt 8,75 m. 2.3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 11,00 m. 2.3.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Als Wandhöhe des 1. Obergeschosses (WH 1. OG) gilt der obere Abschluss des 1.Obergeschosses einschließlich Brüstung. - Als Traufhöhe des 2. Obergeschosses (TH 2.OG) gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante des Dachfirstes. <i>(Darstellung Systemschnitt siehe Ziffer 15)</i> 2.3.5 <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u> Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils festgesetzten NN-Höhen (Meter über Normalnull) für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maßgeblich.

	Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten 4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 11.8) unzulässig.
5	Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB
	Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind mindestens 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 geplanten Wohnungen so zu errichten, dass sie mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. <i>Anmerkungen:</i> <i>Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</i> <i>Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind nicht auf die 25%-Quote anzurechnen.</i>
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen (öffentlich) Ein- und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen <u>Fledermäuse</u> Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse die Dachbodenbereiche als Quartier nutzen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai - August) zu verschieben. Sollte im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu monitoren. Für die Wochenstube ist im Nahbereich des Eingriffsortes an einem Gebäude ein Ersatzquartier bereitzustellen. <u>Vögel</u> Die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit von Vögeln und somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sind Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten außerhalb dieses Zeitraumes nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten bis zum Abschluss / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 z.B. LPB II	Passiver Lärmschutz Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - V. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. <u>Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen</u> <i>Hinweis: Die Festsetzungen im Nutzungsplan beziehen sich einerseits auf die Fassadenseiten / Baugrenzen zur Definition passiver baulicher Schallschutzmaßnahmen und andererseits auf in den Straßennahbereichen gelegene nicht überbaubare Grundstücksflächen, in denen Außenwohnbereiche auszuschließen sind.</i> Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II - V sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im innerhalb dieser Lärmpegelbereiche gelegenen Bestandes sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden. Es wird empfohlen, dass die Sicherstellung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster erreicht wird (z.B. über besondere Fensterkonstruktionen wie Schallschutz-Kastenfenster o.ä.). Andernfalls sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels sind geeignete schallgedämmte Luftwechseleinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person sicherstellen. Sofern die lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche nicht in Gänze möglich ist, sind diese durch bauliche Gestaltung (z.B. Verglasung, Anlage als Loggia oder Einrichtung einer Lärmschutzwand) vor einwirkendem Lärm zu schützen und maximale Außenlärmpegel von 60 dB(A) sicherzustellen. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) sind

	passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{W,res}$ sind im Nutzungsplan gekennzeichnet: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich</th><th>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>II</td><td>60</td></tr> <tr> <td>III</td><td>65</td></tr> <tr> <td>IV</td><td>70</td></tr> <tr> <td>V</td><td>75</td></tr> </tbody> </table> Für die mit den Lärmpegelbereichen IV und V gekennzeichneten Fassadenseiten sowie die als Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt: Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind unzulässig. Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	II	60	III	65	IV	70	V	75
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)										
II	60										
III	65										
IV	70										
V	75										
10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB										
	An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorschlagsliste geeigneter Baumarten: Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm Blumenesche / Fraxinus ornus Eisenholzbaum / Parrotia persica ‚Vanessa‘										

Abweichende Farben und Materialien (z.B. Holzschalungen) sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

11.6 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und
- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

11.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

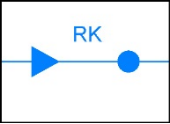
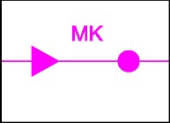
Von dieser Regelung ausgenommen ist die vorhandene Stützmauer an der Wertherstraße.

11.8 Vorgartenflächen

Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind als Vorgärten gärtnerisch als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Abfallbehälter sind in diesen Bereichen unzulässig.

11.9 Abfallbehälter und Fahrradboxen

Abfallbehälter und Fahrradboxen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

	11.10 Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen Oberirdische Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche anzulegen. Hierfür eignen sich kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenwaben oder Rasengitterplatten).
12	Kennzeichnungen
 	vorhandener Regenwasserkanal vorhandener Mischwasserkanal
13	Sonstige Hinweise
	<u>Überflutungsvorsorge</u> 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. <u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von 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.

Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchung

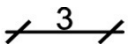
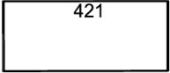
Im Untergrund stehen quartärzeitliche Sande und Schluffe sowie darunter Kalk- und Mergelsteine der Trias (Muschelkalk) an, die verkarstungsfähig sind. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nutzung von Geothermie

Zur Wärmeversorgung des Gebietes wird die Nutzung von Geothermie, z.B. durch die Errichtung eines kalten Nahwärmenetzes empfohlen. Es besteht ein gehobenes mittleres Potenzial (Klasse 3a) zur Nutzung von Erdwärmesonden ab einer Tiefe von 40 m.

Altlasten und Altstandorte

Aufgrund der bisher vorhandenen Betriebsgebäude im Plangebiet sind im Zuge des Rückbaus des Gebäudebestandes Untersuchungen auf Verunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung vorzunehmen. Nach Abschluss des Rückbaus ist ein Nachweis über die Nutzungsverträglichkeit des Grundstückes für Wohnzwecke vorzulegen.

14	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
15	Systemschnitt
