

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Bebauungsplan - Entwurf -

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

(Planungsstand: September 2019)

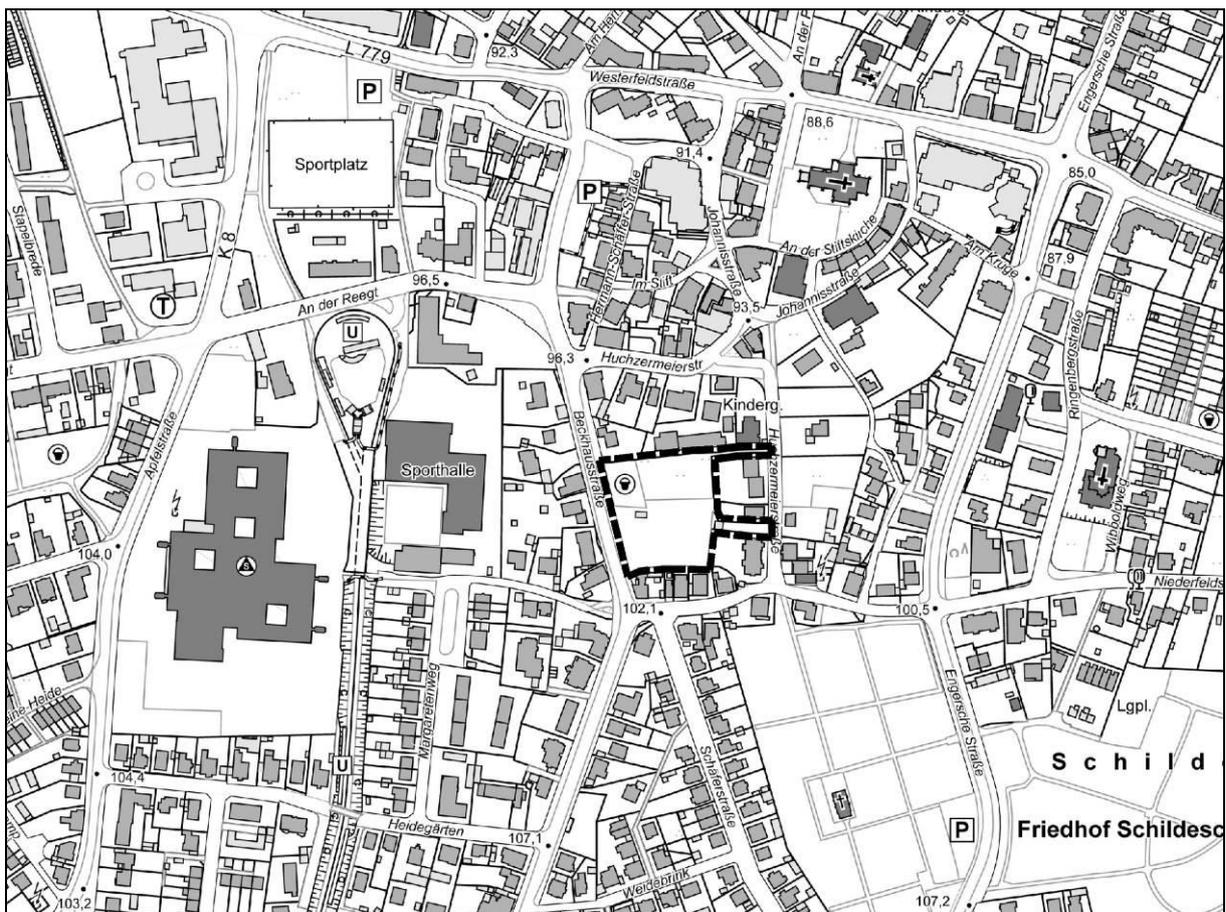
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeyerstraße“

Textliche Festsetzungen

- Entwurf -
September 2019



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

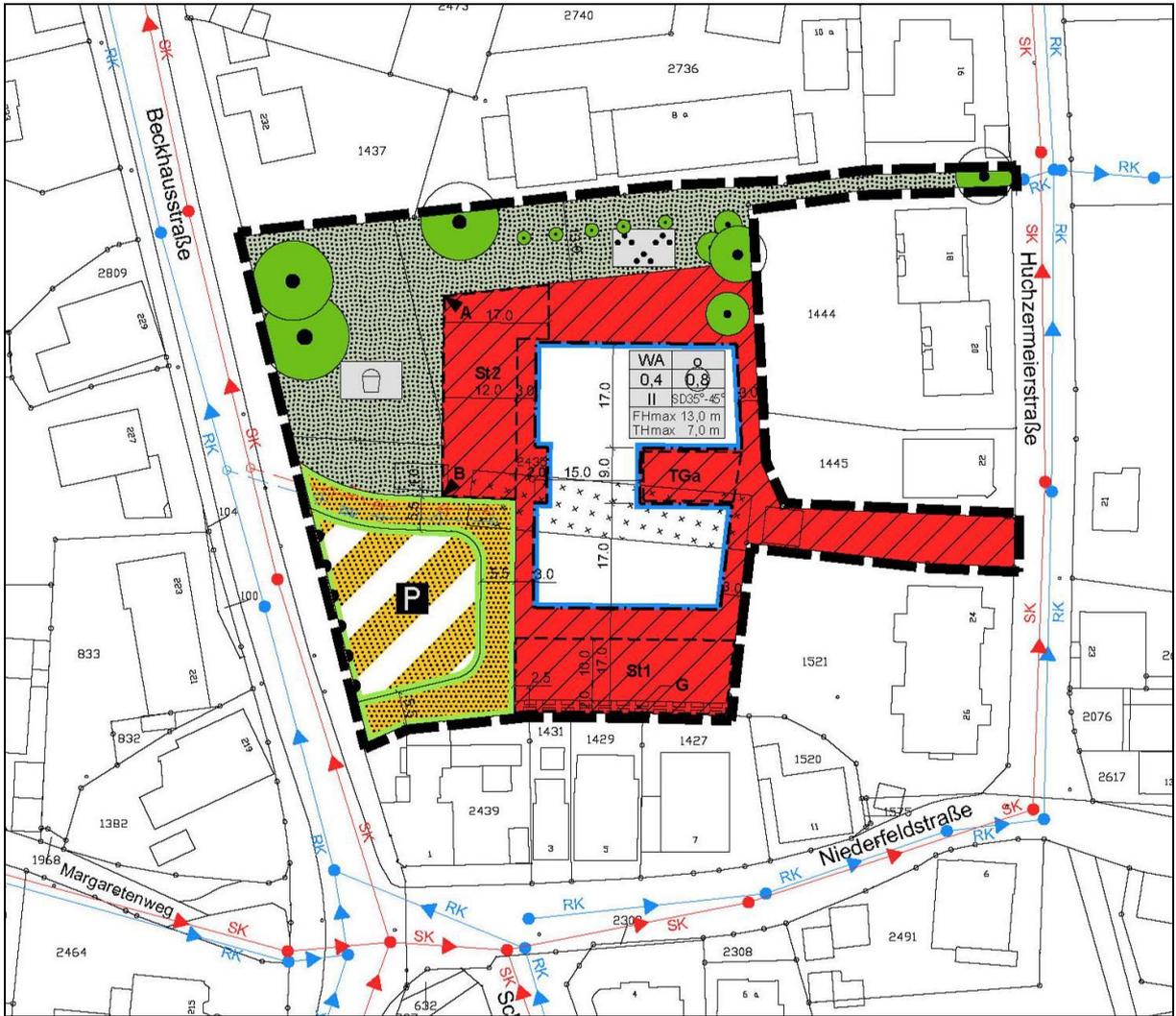
Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Entwurf – Gestaltungsplan Legende

	geplante Wohngebäude, zweigeschossig		Fußweg
	vorhandene Nebengebäude, eingeschossig		vorhandene Bäume
	öffentlicher Parkplatz		geplante Bäume
	geplante private Stellplatzanlage	Signaturen der Katastergrundlage	
	private Grundstücksfläche		vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
	öffentliche Grünfläche		vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	öffentlicher Spielplatz		bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
II	SD 35°-45°	Anzahl der Vollgeschosse	Dachform, Dachneigung

maximale Firsthöhe, Traufhöhe

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
0,8 Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
FHmax 13,0 m maximale Firsthöhe, z.B. 13,0 m
THmax 7,0 m maximale Traufhöhe, z.B. 7,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze
TGa Tiefgarage

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen - öffentlich -



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen - öffentlich -



Zweckbestimmung: Parkanlage



Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Gehrecht

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Heckenanpflanzung entlang der Linie zwischen den Punkten A und B



zu erhaltende Bäume

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW)

Zulässige Dachformen und Dachneigung

SD35°-45° Satteldach, Dachneigung 35° bis 45°

Sonstige Hinweise



Fläche mit Erforderlichkeit einer Kampfmittelüberprüfung

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

10,5 Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10,5m

SK vorhandener Schmutzwasserkanal
SK geplanter Schmutzwasserkanal

RK vorhandener Regenwasserkanal
RK geplanter Regenwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche

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. 191);

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).

Anmerkung

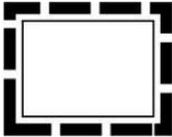
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 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, Planzeichenerklärungen und Hinweise

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, §§ 2-11 BauNVO



1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA – gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

2.4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in keinem Punkt das folgende Maß überschreiten:

THmax 7,0m
FHmax 13,0m

- TH 7,0 m
- FH 13,0 m.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Obere Bezugspunkte
 - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
 - Firsthöhe – FH: oberster Abschluss der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise
gemäß § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

o

offene Bauweise

Hinweis: Festsetzung zur Gebäudegliederung siehe Ziffer 9.1



3.2 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

3.3 Die Tiefe der Gebäude darf 13,0 m nicht überschreiten (Giebelseite). Durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, ist eine Überschreitung der Tiefe der Gebäude um bis zu 2,0 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze, hier St1 und St2

TGa Tiefgarage

4.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche St1 können Garagen und Carports ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Zur Begrünung von Stellplatzflächen siehe Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 und zur Befestigung von Stellplatzflächen siehe „Sonstige Hinweise“

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



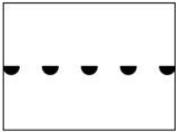
5.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich -



5.2 Straßenbegrenzungslinie

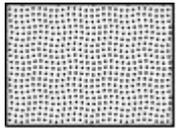


5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

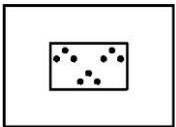


5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

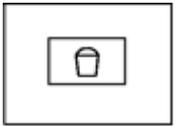
**6. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15**



6.1. Grünflächen – öffentlich -

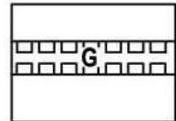


6.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage



6.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**



7.1 Gehrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Niederfeldstraße Nr. 3, 5 und 7.

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

8.1.1 Begrünung der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen.



8.1.2 Heckenpflanzung

Innerhalb der mit St2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Linie zwischen den Punkten A und B eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



8.2.1 Zu erhaltende Bäume

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

9.1 Fassadengestaltung / Gliederung

Gebäudefassaden mit einer Länge von mehr als 32,0 m sind durch einen Fassadenvor- oder -rücksprung von min. 1,5 m zu gliedern.

9.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig, jedoch auf maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (ohne Fensteranteile).

9.3 Dachformen und Dachneigungen

SD35°-45°

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

9.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Dachgeschossebene) zulässig.

Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, -einschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Oberkante von Dachaufbauten / Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

9.5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig.

9.6 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

Sonstige Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

- Ein Abbruch des Toilettengebäudes ist nur im Zeitraum November bis Mitte März zulässig.

Ist der Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Lüftungsspalten und der Dachraum auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Bluthänfling, Girlitz sowie häufige und verbreitete Vogelarten

- Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur erfolgt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnenden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

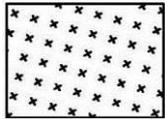
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

- 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.
- Herstellung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

Hinweis: Zu baulichen Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge siehe *Bebauungsplangebündung Kapitel 5.5.*

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 Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



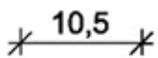
Kampfmittel

Bei Tiefbauarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist vor Beginn der Arbeiten eine systematische Oberflächendetektion durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) erforderlich.

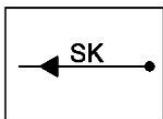
Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

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 Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

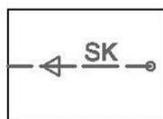
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



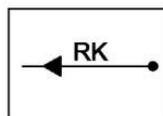
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m



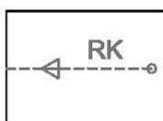
vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal

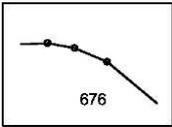


vorhandener Regenwasserkanal

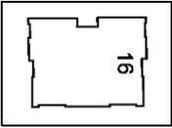


geplanter Regenwasserkanal

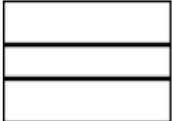
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche