

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29 "Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße"

Bebauungsplan -Vorentwurf-

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

(Planungsstand: September 2019)

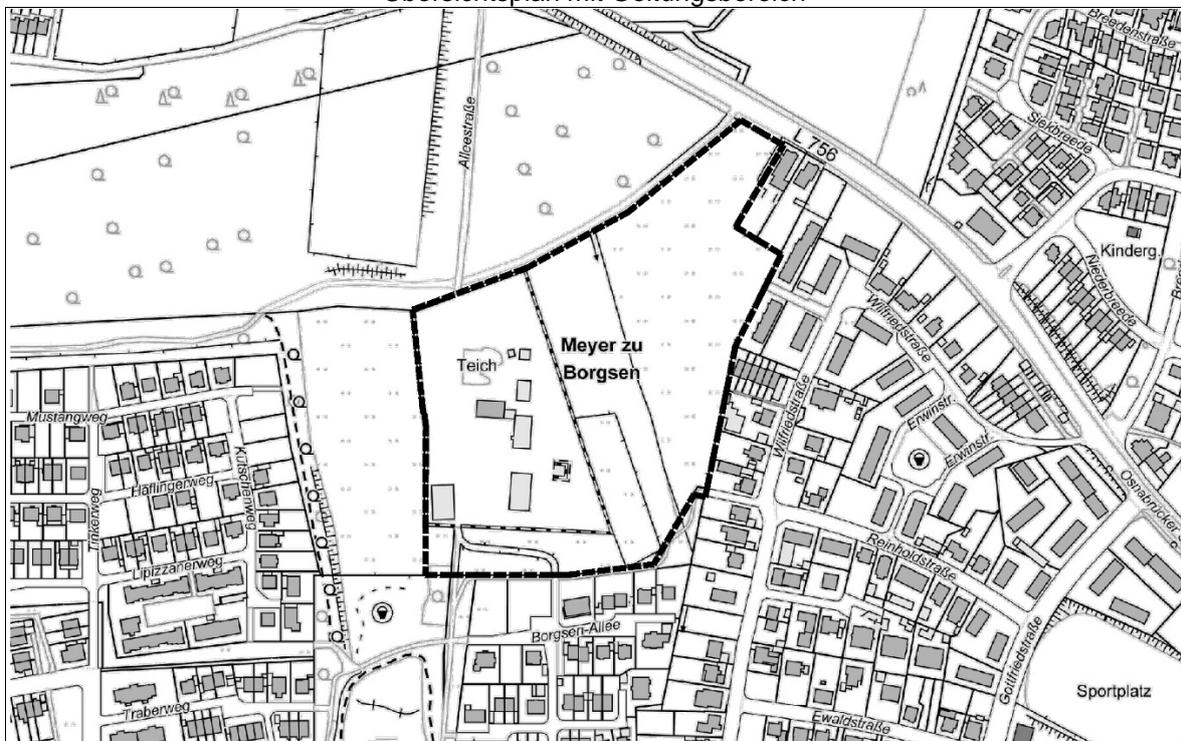
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29

„Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise

Vorentwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Bebauungsplan Nr. I/Q29 - Vorentwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Bebauungsplan Nr. I/Q29 - Vorentwurf



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)

Anmerkung

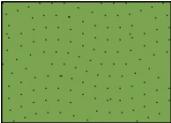
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

	<p>3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p><u>Unzulässig sind</u></p> <p>1. sonstige Gewerbebetriebe, 2. Tankstellen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.</p>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. (1,2)</p> <p>z.B. III</p> <p>z.B. TH max. 6,0 m</p> <p>z.B. FH max. 10,5 m</p> <p>z.B. GH max. 11,0 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,0 m im WA1 <p>2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10,5 m im WA1 - 13,5 m im MD <p>2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11,0 m im WA2 <p>2.3.4 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach

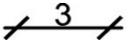
	<p>- Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach</p> <p>2.3.5 Unterer Höhen-Bezugspunkt</p> <p>Oberkante Erdgeschossrohfußboden</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p>  	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.</p> <p>Innerhalb des Dorfgebietes MD sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><u>Hinweis</u> Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten siehe Ziffer 10.6</p>

	<p>4.2 Nebenanlagen</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgärtenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig. Abfallbehälter sind innerhalb der Vorgärtenfläche zulässig.</p> <p>Innerhalb des Dorfgebietes MD sind Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
	<p>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.</p>
<p>6</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</p> <p>6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 6.3.1 <u>Zweckbestimmung:</u> Privatweg</p> <p>6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 6.4.1 <u>Zweckbestimmung:</u> öffentlicher Fuß- und Radweg</p>

7	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	7.1 Grünflächen (privat)
8	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
	8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
9	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a und 25b BauGB
 	<p>9.1 <u>Zu erhaltende Bäume</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.</p> <p>9.2 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>9.3 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm,</p>

	<p>Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p>
10	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
SD≤45° / FD	<p>10.1 Dachform / Dachneigung</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie im Dorfgebiet MD sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hauptgebäude nur mit Flachdach zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Gemeinschaftsgaragen/-carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>10.2 Dachaufbauten und Loggien</p> <p>Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf ½ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50 m von der giebelseitigen Abschlusswand (Ortgang) zurückbleiben. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in Ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.</p> <p>10.3 Sockelhöhe</p> <p>Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,50 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.</p> <p>10.4 Farbgebung und Material</p> <p>10.4.1 Außenwände</p> <p>In allen Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p>

	<p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p>10.4.2 Dächer</p> <p>Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig. Material für geneigte Dachflächen: zulässig sind Dachsteine/-ziegel aus Ton und Beton Farben für geneigte Dachflächen: zulässig sind grau bis anthrazit bzw. rot bis rotbraun Gründächer sind zulässig. Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p>10.5 Einfriedungen</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) zulässig.</p> <p>10.6 Gestaltung der Vorgartenflächen</p> <p>Innerhalb der Vorgartenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen maximal 50% der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden. Die anderen 50% der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Von diesen gärtnerisch anzulegenden Flächen dürfen max. 25% als mit Steinen und Kieseln bedeckte Flächen („Schottergärten“), auf denen</p> <ul style="list-style-type: none"> • hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und • Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, angelegt werden. <p><i>Hinweis</i> Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 4</p>
<p>11</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme</p>
	<p>Naturdenkmal</p>

12	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer

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 Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

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.

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.

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.