

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19 „Kanzelstraße / Studiostraße“

Bebauungsplan -Vorentwurf-

- Nutzungsplan / Gestaltungsplan Varianten 1 + 2
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 19

„Kanzelstraße / Studiostraße“

**Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen,
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und
sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

Vorentwurf
Oktober 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Nutzungsplan (o.M.)
Vorentwurf - Variante 1



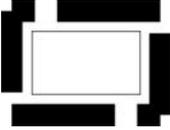
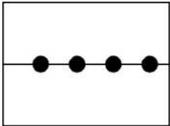
Gestaltungsplan (o.M.)
Vorentwurf - Variante 1



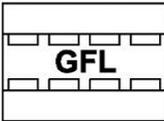
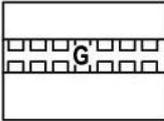
Gestaltungsplan (o.M.)
Vorentwurf - Variante 2



	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 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);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

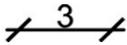
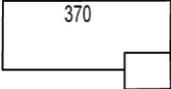
	<p>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
0	<p>Abgrenzungen</p>
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	<p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p>Nicht zulässig sind nach § 1 (6) BauNVO folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 (0,8)	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018 Gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO II II
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o a 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO: In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind nur Stellplätze zulässig.

	<p>4.2 Garagen und Carports</p> <p>Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung muss mindestens 5,0 m betragen.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   <p>F+R</p> <p>BW</p>	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</p> <p>5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p> <p>Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbarer Wohnweg</p>
<p>6</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
 	<p>6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld und Stadtwerke Bielefeld) sowie Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. (Variante 2)</p> <p>6.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Variante 1)</p>

7	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>7.1 Vorgartenbegrünung</p> <p>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 5,0 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke als Grünfläche anzulegen, durch Anpflanzen von standortgerechten Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze bleiben davon unberührt. Für notwendige Zufahrten, Zuwegungen und weitere Stellplätze können ausnahmsweise bis zu 1/3 dieser Vorgartenflächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>7.2 Stellplatzbegrünung</p> <p>Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem ebenmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.</p> <p>7.3 Mindestbegrünung</p> <p>Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30 % jedes Baugrundstücks einzugrünen, durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten.</p>
8	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
SD 28 - 38°	<p>8.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Satteldach Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer zulässigen Dachneigung von 28 - 38° zulässig. Zur städtebaulichen Akzentuierung können ausnahmsweise auch Zeltdächer zugelassen werden.</p>

<p>FD 0 - 5°</p>	<p>Flachdach Es sind nur Flachdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 0 - 5° zulässig.</p> <p>8.2 Einfriedungen</p> <p>Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, vorzugsweise in Form von Hecken, zulässig.</p>
	<p>Hinweise</p>
	<p><u>Kampfmittel</u></p> <p>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.</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p>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.: 0521-52002-50, Fax: 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.</p> <p><u>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld</u></p> <p>Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragte der Stadt Bielefeld oder</p>

	<p>die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 12) auszuführen, sodass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen.</p> <p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Keller-geschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
   <p>867</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>