

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“ für das Gelände zwischen Elbeallee, Matthias-Claudius-Weg und Netzeweg“

- Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Vorentwurf – Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Oktober 2019

Stadt Bielefeld

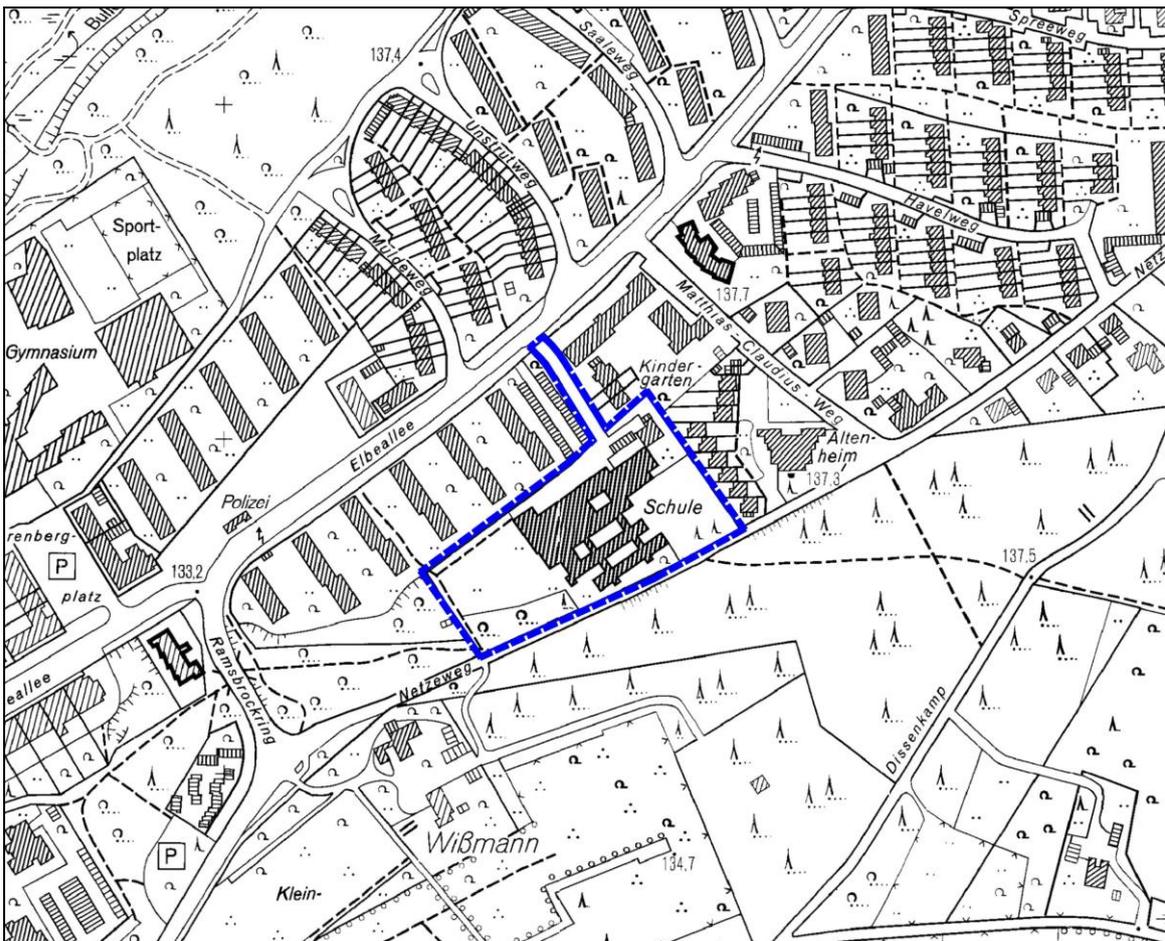
Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan
Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

- Vorentwurf - (Stand Oktober 2019)

Übersichtsplan



Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan - Vorentwurf - Gestaltungsplan (ohne Maßstab)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Legende Gestaltungsplan

	geplante Wohngebäude, ein- bis dreigeschossig
	vorhandene Sporthalle
	geplanter Sporthallenanbau
	Straßenverkehrsfläche
	geplante Stellplatzanlage / Garage , Carport
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	vorhandene Bäume
	geplante Bäume
Signaturen der Katastergrundlage	
	Flurstücksgrenze / Flurstücknummer, z.B. 660
	vorhandene Gebäude
	bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Bebauungsplan – Vorentwurf – Nutzungsplan (ohne Maßstab)



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.

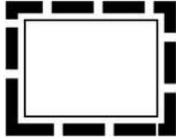
Stand: Mai 2019

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

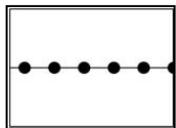
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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



1.1 Reines Wohngebiet - WR -

gemäß § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

**2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 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

1,2 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

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

**GHmax.
8,0m** 2.4.1 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
in Metern, z.B. 8,0m

2.4.2 Definition Gebäudehöhe

Unter Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen

- mit Flachdächern der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) und
 - mit anderen Dachformen der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut
- zu verstehen.

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

3.1 Bauweise
gemäß § 22 (1) bis (2) BauNVO

o offene Bauweise



Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.



3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.

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



4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 BauNVO und 21a BauNVO

Ga

Zweckbestimmung: Garagen

St

Zweckbestimmung: Stellplätze

Im WR1, WR2 und WR4 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den für Stellplätze festgesetzten Flächen sowie im Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig. Im WR3 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

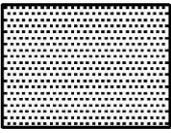


5. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB



5.1 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Schulsport

**6. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**



6.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich



6.2 Straßenbegrenzungslinie

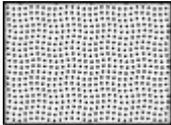


6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

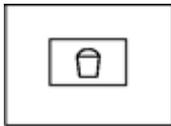


6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung: Privatweg

**7. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**



7.1 Grünflächen – öffentlich



7.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

8.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1.1 Begrünung der Stellplätze

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. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.

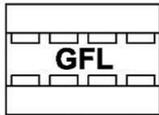
8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



8.2.1 Zu erhaltende Gehölzfläche

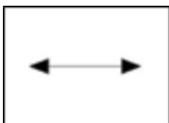
Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB



9.1 Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an den Privatweg angrenzenden Grundstücke.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW 2018



10.1 Stellung der baulichen Anlagen

Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach

10.2 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

FD

Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°.

PD

Pulldächer mit einer Dachneigung von maximal 35°.

10.3 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

10.4 Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Putze. Maximal 15% der jeweiligen Fassadenflächen sind in anderen Materialien zu gestalten (ohne Fensteranteile). Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

10.5 Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen

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

Insgesamt darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.

Sonstige Hinweise

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

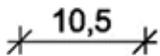
- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

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

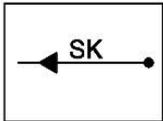
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

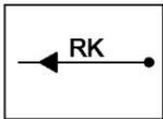
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



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

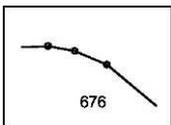


vorhandener Schmutzwasserkanal

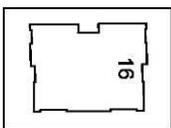


vorhandener Regenwasserkanal

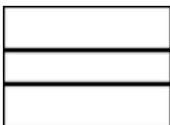
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche