

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

- Nutzungsplan Entwurf
- Gestaltungsplan Entwurf
- Angaben der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

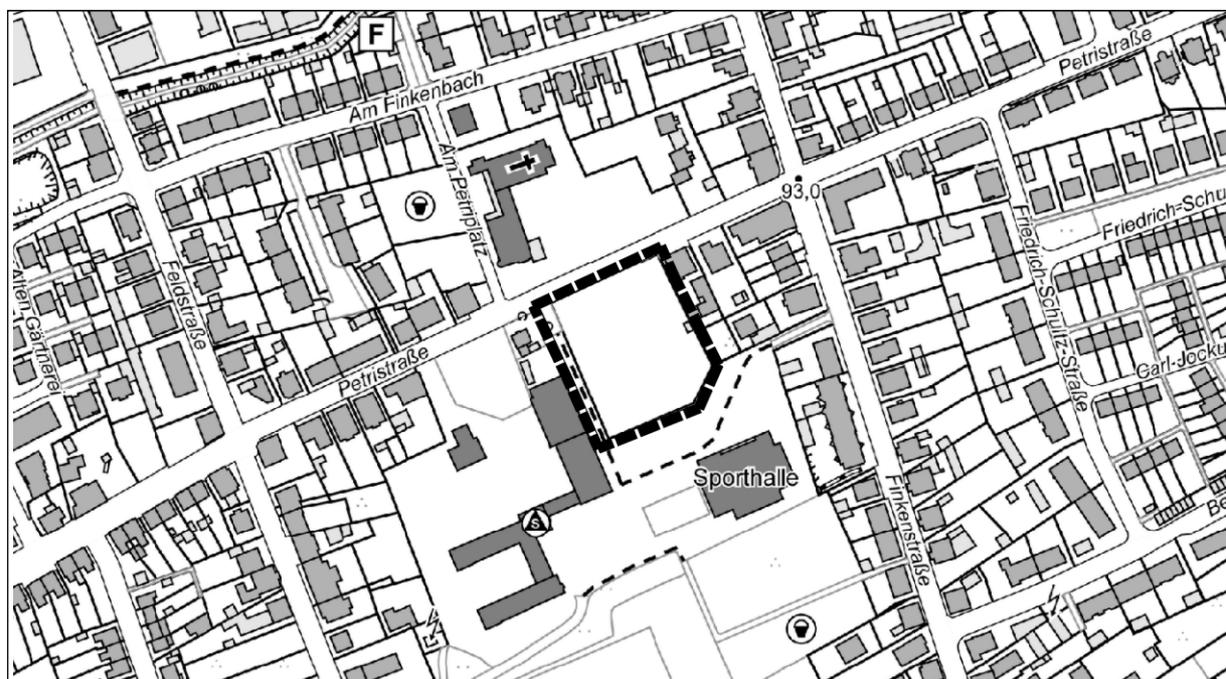
Stand: Entwurf, Juli 2020

Bebauungsplan Nr. III/3/04.02 „Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

Neuaufstellung

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

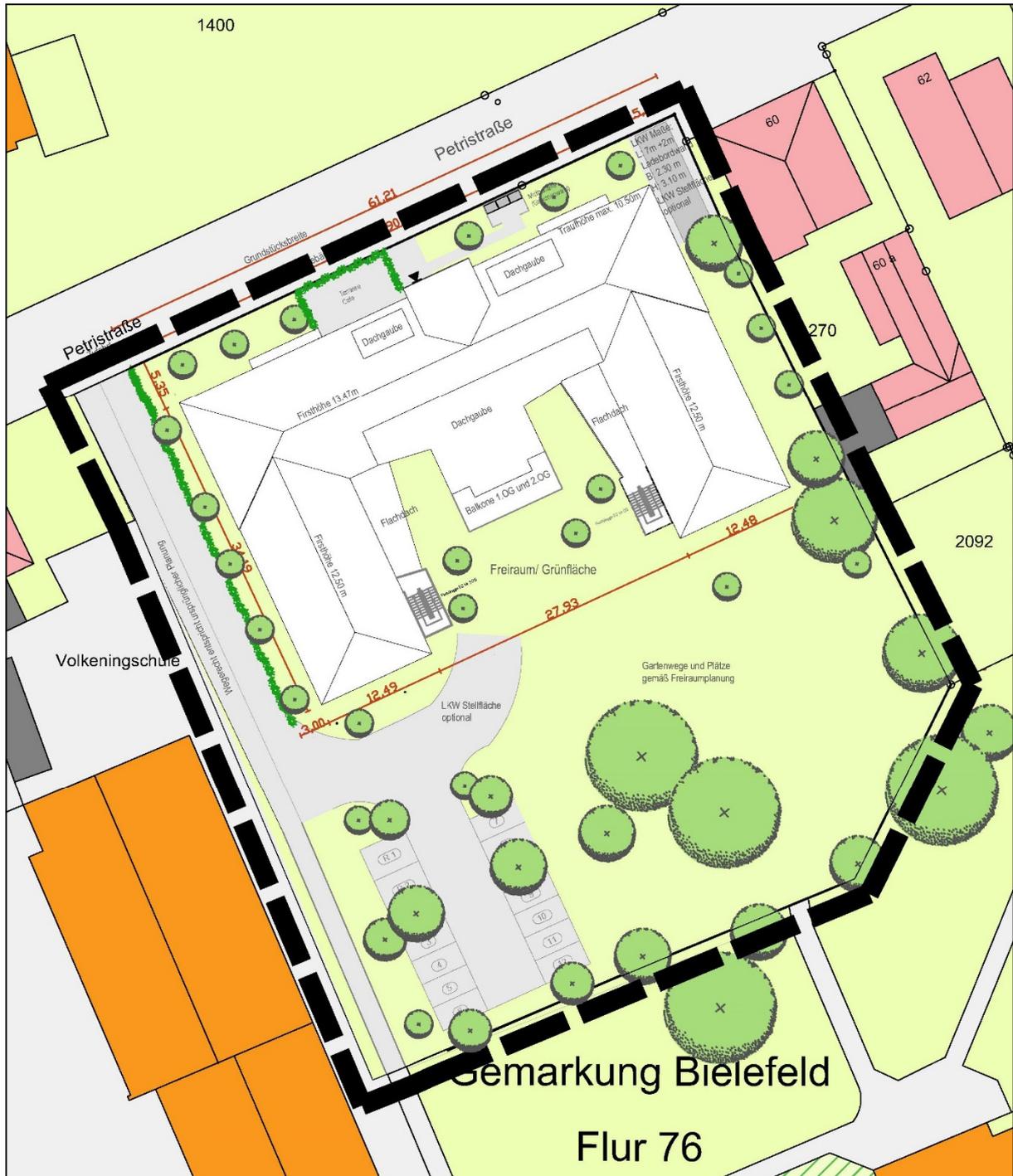
Entwurf, Juli 2020



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH
unter fachlicher Begleitung der
Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Stand: Entwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist;

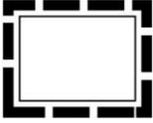
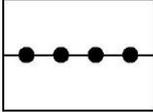
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

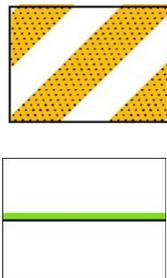
Anmerkung

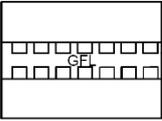
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

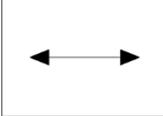
	<p>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
0	<p>Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB</p>
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	<p>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO</p>
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO:</p> <p>Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise können folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</p> <p>Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:</p> <p>Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.</p>

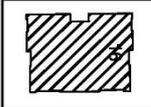
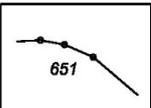
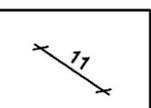
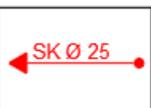
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(1,2)</p> <p style="text-align: center;">II – III</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p style="text-align: center;">TH max. 10,50 m</p> <p style="text-align: center;">FH max. 13,50 m</p> <div style="border: 1px solid black; width: fit-content; padding: 5px; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">⊕ 81,30</p> </div>	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 Maximale Traufhöhe Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 10,50°m nicht überschreiten.</p> <p>2.4.2 Maximale Firsthöhe Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von 13,50°m nicht überschreiten.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>oberer Bezugspunkt Traufhöhe:</u> Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut (Traufe)</p> <p><u>oberer Bezugspunkt Firsthöhe:</u> oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern</p> <p><u>unterer Bezugspunkt:</u> Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.</p> <p style="text-align: center;">eingetragener Höhenbezugspunkt</p>

3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>a</p> 	<p>3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Hausformen mit über 50 m Länge zulässig.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>Baulinie Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Teilen der Fassade bis zu einer Tiefe von 1,25 m zugelassen werden.</p> <p>Baugrenze</p>
4	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig:</p> <p>Stellplätze</p> <p>Garagen und Stellplätze</p>
5	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Private Verkehrsfläche</p> <p>5.2 Straßenbegrenzungslinie</p>

6	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Die Fläche ist in gesamter Breite mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des Flurstückes 2284 sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten.</p>
7	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p>
	<p>7.1 Vorgartenbegrünung Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Petristraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenfläche) ist mit der Ausnahme der für Fläche für Stellplätze in ganzer Breite und Tiefe lückenlos als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für notwendige Befestigungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungswege darf max. 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.</p> <p>7.2 Stellplatzbegrünung Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind 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. Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p> <p>7.3 Mindestbegrünung Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 7.1 und 7.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 35% jedes Baugrundstücks durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollflächig einzugrünen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum je Baugrundstück anzupflanzen.</p>
8	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>

	<p>8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109</p> <p>Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle (Petristraße) ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch bestimmte bauliche Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.</p> <p>Grundlage: Immissionsschutz-Gutachten zur Neuaufstellung B-Plan Nr. III/3/04.02, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 24.07.2019</p>
<p>9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW</p>
	<p>9.1 Außenwerbung gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>9.1.1 Werbeanlagen Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Je Stätte der Leistung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann eine dieser Werbeanlagen auch freistehend oder integriert in die Einfriedung mit einer Größe von max. $1,00 \text{ m}^2$ zugelassen werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, innenbeleuchtete sowie angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>9.2.1 Außenwandfarben Im allgemeinen Wohngebiet hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden (ausgenommen Gebäudesockel) mit ausschließlich hellen Farben zu erfolgen. Nach der RAL-Farbskala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farbtöne der Farbreihe Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).</p> <p>In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Farben in Pastelltönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.</p>

 <p>FD 0 - 5° SD 25 - 38°</p>	<p>9.2.2 Firstrichtung Hauptfirstrichtung des Baukörpers</p> <p>9.2.3 Dachform und Dachneigung Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° (oder) symmetrische Sattel- oder Walmdächer (SD) mit einer Neigung von 25° bis maximal 38° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.</p> <p>9.2.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 30° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vom First und Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.</p> <p>9.2.5 Dacheindeckung Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.</p> <p>9.3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW</p> <p>9.3.1 Einfriedungen Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.</p>
	<p style="text-align: center;">Hinweise</p>
	<p>1. <u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 1. 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 2. 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, Sentrupper 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>2. <u>Kampfmittel</u> Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben 2. Anwendung der Anlage 1 (S.58- 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW. Tiefbauarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. <p>3. <u>Stadtklima und Klimaanpassung</u> Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von baulichen Anlagen soweit wie möglich dauerhaft zu begrünen.</p> <p>4. <u>Überflutungsvorsorge</u> Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. 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 ausreichende hohe Aufkantungen/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 von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
    	<p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer</p> <p>Bemaßung</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p>