



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218).

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.

Zwischenhandlungen 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG BESTANDS- UND GESTALTUNGSPLAN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Hauptnutzung

allgemeines Wohnen

Nebenanlage

Gemeinbedarfsanlage

Anzahl der Vollgeschosse

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Fuss- und Radweg

Schulhof

Brachfläche

nicht bebaute Grundstücksfläche

Grünanlagen

Baum

Signaturen der Katastergrundlage

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218).

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.

Zwischenhandlungen 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, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

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 § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO:

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.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO:

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4
zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2
zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II - III
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von 12,50 m nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut (Traufe)
oberer Bezugspunkt Firsthöhe: oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

eingetragener Höhenbezugspunkt
81,30

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

3.1 Abweichende Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

a
Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Hausformen mit über 50 m Länge zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 (3) BauNVO

Baulinie
Ausnahmsweise kann ein Zurücktreten von Teilen der Fassade bis zu einer Tiefe von 1,25 Meter zugelassen werden.

Baugrenze

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig:

St
Stellplätze

Ga + St
Garagen und Stellplätze

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Private Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Die Fläche ist in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des Flurstücks 2284 und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadterke Bielefeld GmbH zu belasten.

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

7.1 Vorgartenfläche
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Petristraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenfläche) ist mit der Ausnahme der für Flächen für Stellplätze in ganzer Breite und Tiefe lockertes als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
Für notwendige Bepflanzungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungswege darf max. 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

7.2 Stellplatzbegrenzung
Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer Laubbäum 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 Pflanzbreite der Baumstände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzbreite) anzulegen. Die Baumscheiben sind vollständig als Vegetationsfläche herzurichten. Die Pflanzbreite dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

7.3 Mindestbegrenzung
Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 7.1 und 7.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 30% jedes Baugrundstücks gegenüber Trockenheit zu erhalten. Ausreichende hohe Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm
gemäß DIN 4109

Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle (Petristraße) ausgerichtet sind - und höhere Außengeräuspegel als L_{rn} = 45 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_wgen zu berücksichtigen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch bestimmte bauliche Anlagen aufgrund der vermeintlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Grundlage: Immissionschutz-Gutachten zur Neuaufstellung B-Plan Nr. 03/2020-02 in Bielefeld, Uppenkamp + Partner, Ahaus, 24.07.2019

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

9.1 Außenwerbung gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

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 Seite 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 m² zugelassen werden.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht, innenleuchtende sowie angestrahlte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

9.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) BauONRW

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-Farbtafel sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farbtöne der Farbreihe Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).
In der Dachgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenkantenführungen abweichende Farben in Pastelltönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

9.2.2 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung des Baukörpers

9.2.3 Dachform und Dachneigung
Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° (oder) symmetrische Sattel- oder Wäldächer (SD) mit einer Neigung von 25° bis maximal 38° zulässig.
Für Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.

9.2.4 Dachaufbauten und Dachanschnitte
Dachaufbauten und -anschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 30° zulässig. Über der Traufhöhe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwischgiebel und Dachanschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% des jeweiligen Fassadenschnitts nicht überschreiten. Vom First und Giebel sowie zwischen Dachaufbauten und Dachanschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

9.2.5 Dachbedeckung
Als Dachbedeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.

9.3 Gestaltung der unüberbauten Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauO NRW

9.3.1 Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksrändern - innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bemahlung

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

Hinweise

1. Kulturschichtliche Bodenfunde
1. Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdge-schichtliche 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 Stadthof 24a, 33099 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaologie-bielefeld@wlw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte für Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentnapper Str. 285, 48181 Münster, Tel.: 0251 501-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@wlw.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Kampfmittel
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
1. Sondern der zu bebauenden Flächen und Baugruben
2. Anwendung der Anlage 1 (S.58, 62) der Technischen Verwaltungsverordnung für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW Teilbarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Stoffmüll und Klimagesorgung
Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von baulichen Anlagen soweit wie möglich dauerhaft zu begrünen.

4. Überflutungsvorsorge
Erdgeschossüberböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgelegt werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichende hohe Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zuwegen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
i.A.

Diese Bebauungsplanänderung ist
am _____
vom Stadterweiterungsausschuss der Stadt Bielefeld
als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Vorstandler
Schriftführer

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen
in der Zeit vom _____
bis _____ öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind
am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Baumt
i.A.

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 „EHEMALIGE VOLKENINGSCHULE SÜDLICH DER PETRISTRASSE“

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500
BESTANDSSPLAN M 1:1000
TEXTBLATT

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 -

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 „EHEMALIGE VOLKENINGSCHULE SÜDLICH DER PETRISTRASSE“ - NEUAUFSTELLUNG

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
29.01.2019
01.04. + 26.04.2019

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
NUTZUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
BEGRÜNDUNG
GESTALTUNGSPLAN
BESTANDSSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:
ENTWURF

PLANGEBIET: Teilfläche der ehemaligen "Volkeringenschule" südlich der Petristraße.

GEMARKUNG/ FLUR: Bielefeld / Flur 76
KARTENGRUNDLAGE: 14.06.2018

MAßSTAB: 1:500/1:1.000

STAND DES VERFAHRENS:
ENTWURF

STADT BIELEFELD
Stadtbezirk Mitte

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 „EHEMALIGE VOLKENINGSCHULE SÜDLICH DER PETRISTRASSE“

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN

NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500
BESTANDSSPLAN M 1:1000
TEXTBLATT

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 -