

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

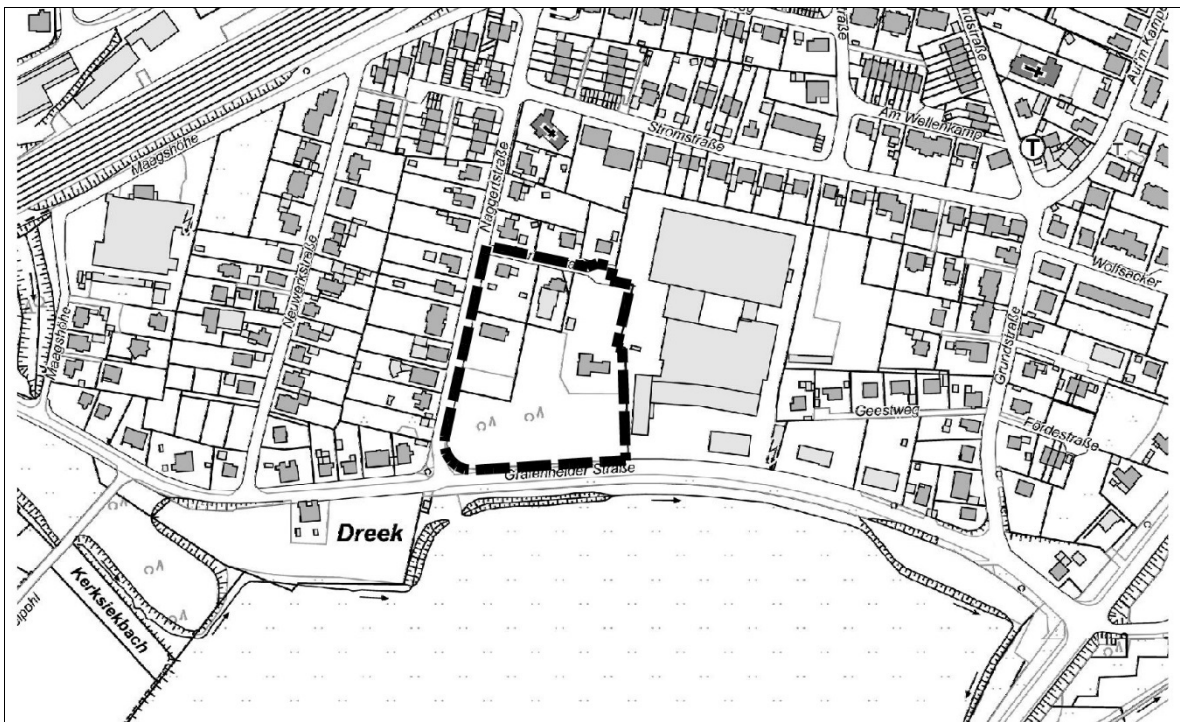
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br40

„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise

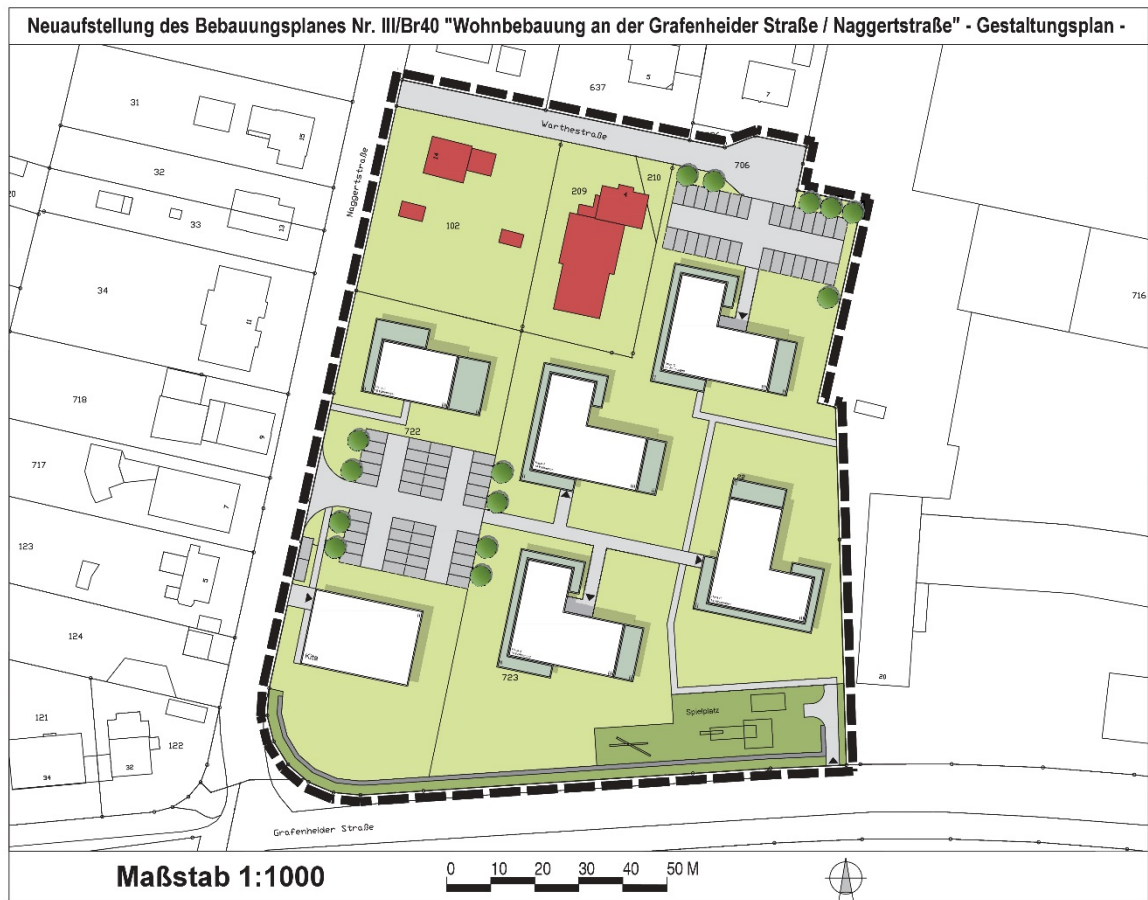
Vorentwurf
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

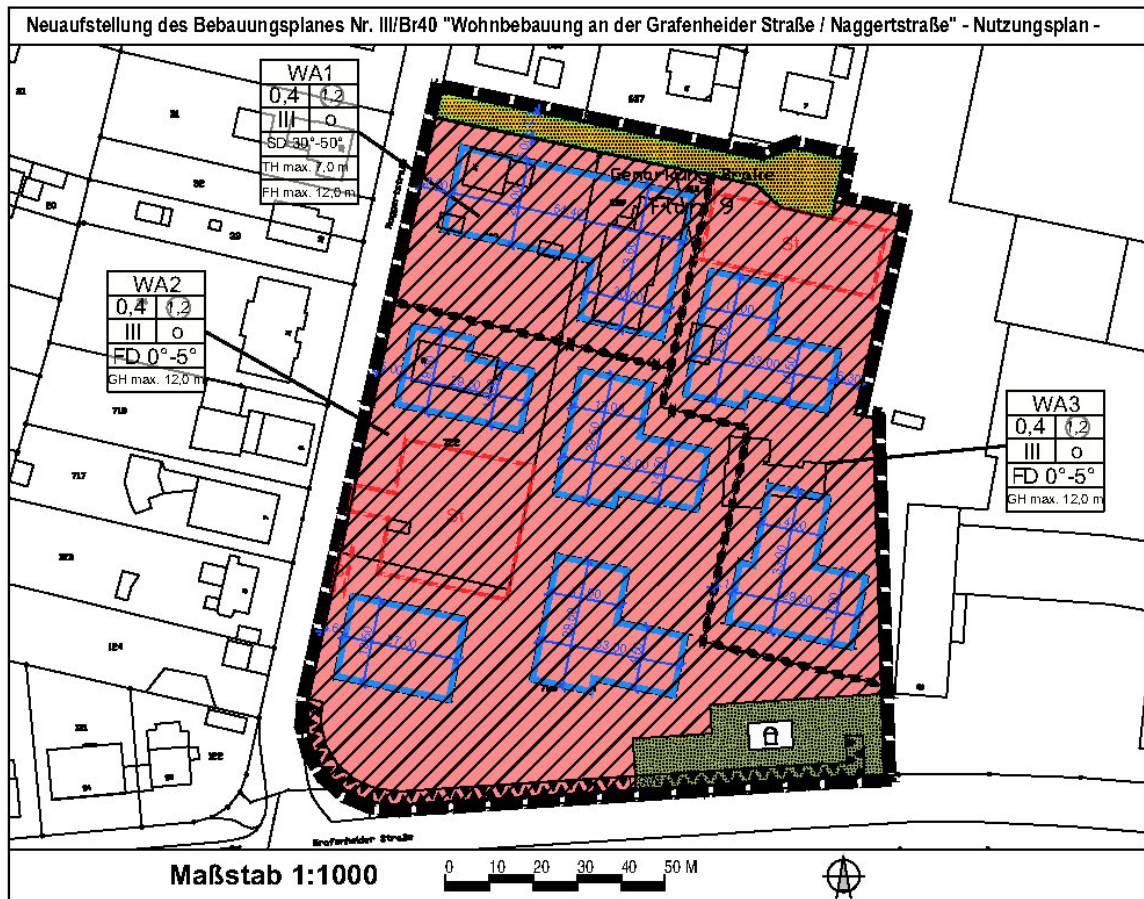


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

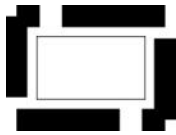
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) (Vorentwurf)



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Vorentwurf)

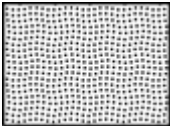


	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. 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. 218b); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b). <u>Anmerkung</u> 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: Juli 2020
--	---

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> gemäß § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet - WA1 - WA3</u> gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4 – 9) BauNVO 1.1.1 <u>Zulässig sind:</u> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</u> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 (1,2) III z.B. TH max. 7,0 m z.B. FH max. 12,0 m z.B. GH max. 12,0 m	2.1 <u>Grundflächenzahl - GRZ</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 2.1.1 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4 2.2 <u>Geschossflächenzahl - GFZ</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO 2.2.1 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,2 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal drei Vollgeschosse 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO 2.4.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 7,0 m im WA1 2.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 12,0 m im WA1 2.4.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt: - 12,0 m im WA2 und WA3 2.4.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach - Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach 2.4.5 <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u> - Der untere Höhen-Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren festgelegt.

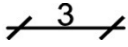
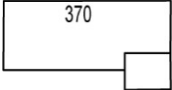
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO <u>Baugrenze</u> (überbaubare Grundstücksflächen = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.)
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §23 (5) BauNVO i.V.m. §§12, 14 (2) BauNVO
	<u>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</u> Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Der Abstand von Nebenanlagen muss mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen muss, mit Ausnahme von Schallschutzmaßnahmen, mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 	5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche 5.2 Straßenbegrenzungslinie
6	Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	6.1 Öffentliche Grünfläche 6.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
 LSW	7.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</u> 7.1.1 <u>Aktive Lärmschutzmaßnahme</u> Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Schallschirmhöhe von 3,0 m bezogen auf die Höhe der ausgebauten Grafenheider Straße vorzunehmen.

8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	<u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung kann auch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage erfolgen.
9	Bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) 2 BauGB
	Innerhalb des WA3 Gebietes ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die gewerbliche Nutzung auf dem östlich angrenzenden Flurstück (Gemarkung Brake, Flur 9, Flurstück 716) aufgegeben wurde und sichergestellt ist, dass eine gewerbliche Nutzung entsprechend des Immissionsgrads eines GE nach §8 BauNVO nicht mehr aufgenommen werden kann.
10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
SD 30° - 50° FD 0° - 5°	10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 sind Hauptgebäude nur mit Flachdach und einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. 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. 10.1.2 <u>Dacheindeckung</u> Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig. Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

	10.1.3 <u>Dachbegrünung</u> Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren. 10.1.4 <u>Dachaufbauten und –einschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauf- länge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. 10.2 <u>Solaranlagen</u> 10.2.1 Solaranlagen sind auf den Dachflächen der baulichen Hauptanlagen im WA1 wie folgt zulässig: Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständungen sind unzulässig. 10.2.2 Solaranlagen sind auf den Dachflächen der baulichen Hauptanlagen im WA2 und WA3 wie folgt zulässig: Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschreiten. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet. 10.3 <u>Gestaltung von Werbeanlagen</u> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 10.3.1 <u>Freistehende Werbeanlagen</u> sind unzulässig. 10.3.2 <u>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen</u> sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand sowie als Ausleger mit maximal 0,5 m Auskragung und maximal 1,0 m Höhe anzubringen. 10.3.3 Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. 10.4 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 10.4.1 <u>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</u> Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.
--	---

11	Sonstige Hinweise
	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler:</u> 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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Kampfmittel:</u> 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 der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der 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. <u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. <u>Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:</u> Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren: 1) Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. 2) Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). 3) Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

11	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   646	Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer, z.B. 646