

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; November 2020

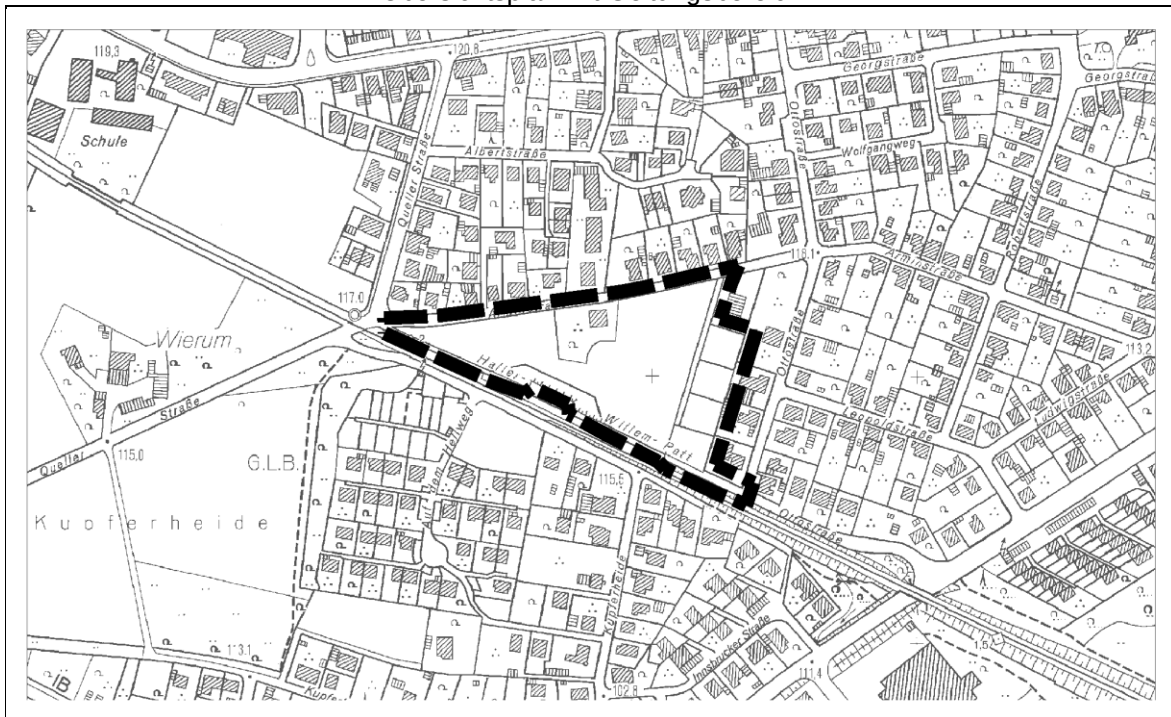
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

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

Vorentwurf
November 2020

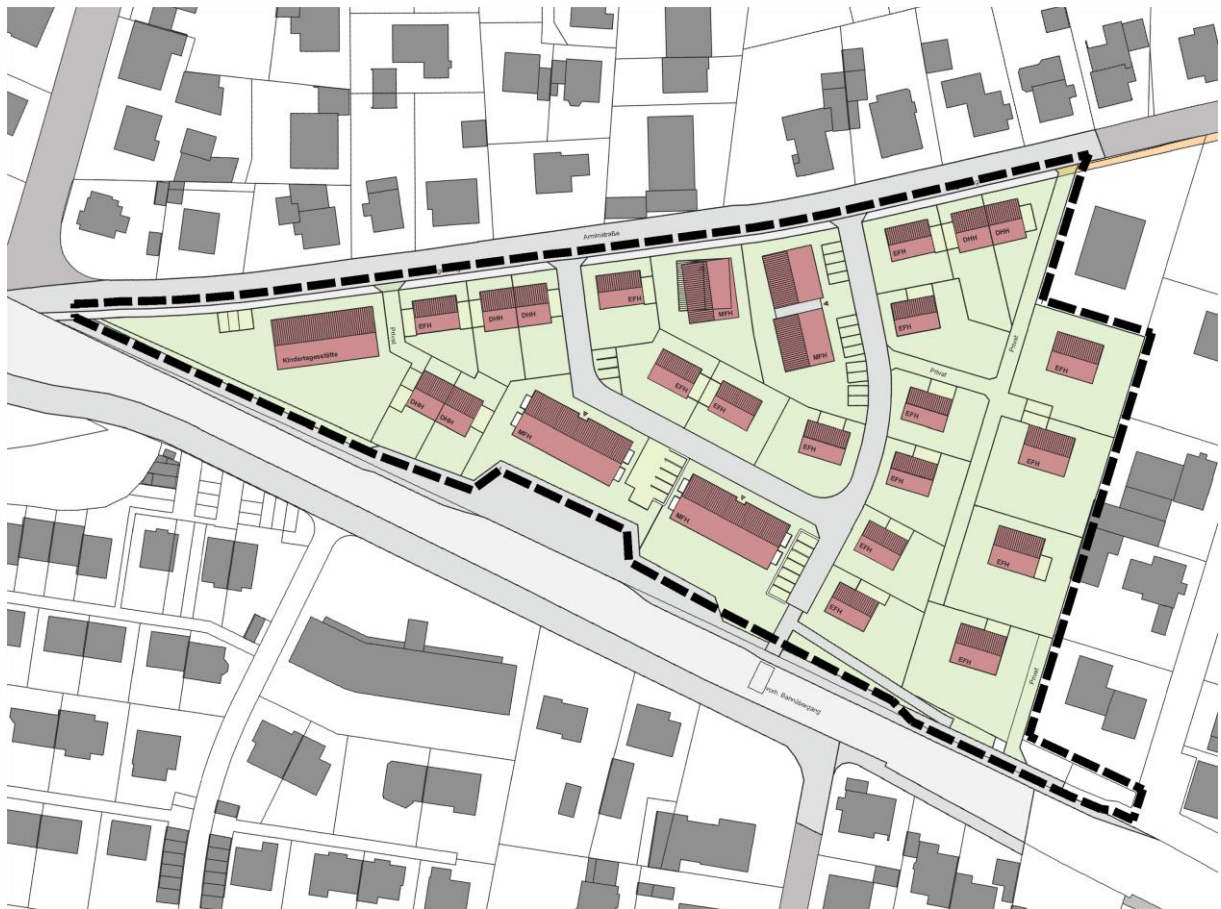
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

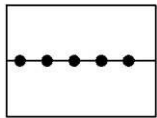
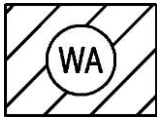
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Vorentwurf)



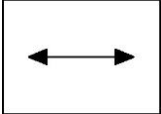
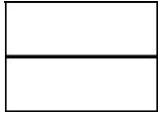
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Vorentwurf)

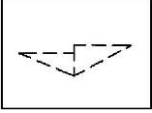


	Angabe der Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b); Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW. S. 916). <u>Anmerkungen:</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.
--	---

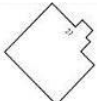
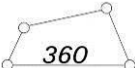
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO <i>Teilflächen WA1+2 nach zulässigen Nutzungsmaßen gegliedert</i> 1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <i>Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.</i> 1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4

0,8 II THmax. 6,8 m FHmax. 12,0 m	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,8 2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse 2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 <u>Maximal zulässige Traufhöhe</u> in Meter, hier z. B. 6,8 m 2.4.2 <u>Maximal zulässige Firsthöhe</u> in Meter, hier z. B. 12,0 m 2.4.3 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Obere Bezugspunkte:</u> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First <i>Hinweis: Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung mit Höhenmaßen etc. erstellt, die im weiteren Planverfahren als Grundlage für die Abstimmungen hinsichtlich Bezugshöhe/unterer Bezugspunkt herangezogen wird.</i>
3	Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

	3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO 3.3.1 Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
	3.4 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptfistrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE / 1 WE(D)	4.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden In der Teilfläche WA2 sind gemäß Planeintrag maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich
	5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
	- Öffentlicher Fuß- und Radweg

	5.4 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
	6.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm <i>Konkrete Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren (s. auch Begründung, Kapitel 5.4).</i>
9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	9.1 Dachbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Dächer von Garagen und Carports und Nebenanlagen sind, sofern statisch geeignet, mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. <i>Einzelheiten sind im weiteren Verfahren abzustimmen.</i>

10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
SD 30-45°	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 30-45° Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. 10.1.2 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte:</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschosebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschose abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. 10.1.3 <u>Dacheindeckung</u> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben und in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig. 10.1.4 <u>Solaranlagen</u> Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.

	10.1.5 <u>Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:</u> Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. 10.1.6 <u>Abweichungen</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessenes Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 und 10.1.3 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist. 10.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW 10.2.1 <u>Vorgartenflächen:</u> Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“), die nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen. Großflächig ($\geq 30\%$) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind außerdem unzulässig. 10.2.2 <u>Stellplatzbegrünung</u> Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen.
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

→ 3 →

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:

Werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Hinweis:

Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen), möglichst weitgehende Dachbegrünung.