

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61 „Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

- **Gestaltungsplan (Entwurf)**
- **Nutzungsplan mit Rechtsgrundlagen, textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise (Entwurf)**

Stand: Entwurf, Januar 2021

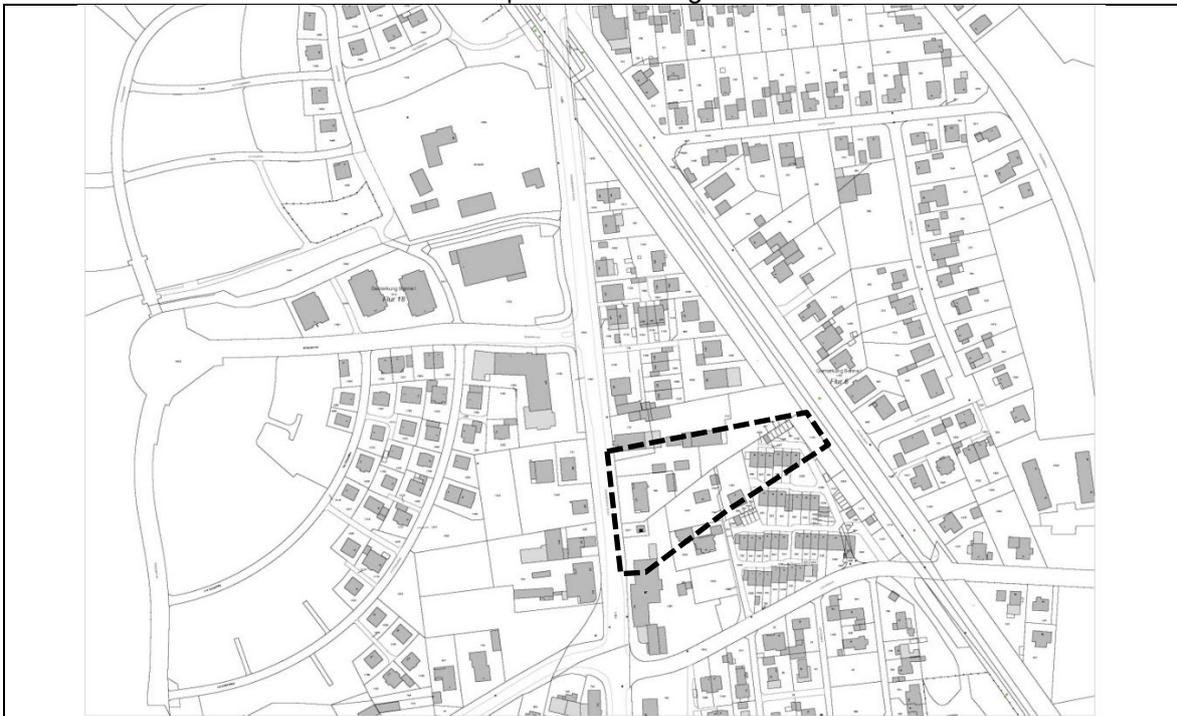
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 61

„Wohnen an der Windelsbleicher Straße 207“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kenn-
zeichnungen, Hinweise**

Entwurf
Januar 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

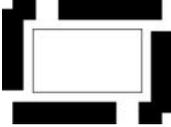
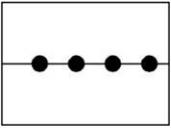
Entwurf

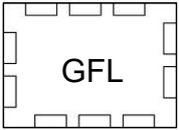


Legende

- | | | | | | |
|---|-------------------|---|---------------------------------|--|---|
|  | Gebäude geplant |  | Stellplätze |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
|  | Gebäude vorhanden |  | private Freiflächen | | |
|  | Zufahrten |  | Gemeinschaftsgrünflächen/Hecken | | |
|  | Fußwege |  | geplante Baumpflanzungen | | |
| | |  | zu erhaltender Einzelbaum | | |

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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;</p> <p>§ 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 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe und • Tankstellen <p>nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).</p>

<p>Ga</p> <p>St</p> <p>M</p> <p>V</p>	<p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Garagen</p> <p>Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)</p> <p>Standort für Müllbehälter (gemeinschaftlich)</p> <p>Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes</p> <p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Carports, Garagen und Standorte für Müllbehälter sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).</p>
<p>5</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
	<p>In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig.</p>
<p>6</p>	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p>6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind insgesamt zehn Quartierhilfen für Fledermäuse („Fledermauskasten“) zu installieren. Die Ersatzquartiere sind in ausreichender Höhe zu errichten, damit Störungen durch Fressfeinde oder den Menschen vermieden werden. Die Einflugbereiche der Ersatzquartiere dürfen nicht durch Straßen- bzw. Wegebeleuchtungen angestrahlt werden.</p>
<p>7</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).</p> <p>Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>

8	Immissionsschutz gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
<u>68 dB</u>	<p>Isophone mit Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels</p> <p>8.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen.</p> <p>Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.</p> <p>8.2 Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungsspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).</p> <p>8.3 Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 entlang der Windelsbleicher Straße sind schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) bevorzugt zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilöffnbaren Elementen (z.B. Kastenfenster, Eilenburger Hafencity-Fenster, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkung derart zu schützen, dass im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist.</p> <p>Im Falle einer Anordnung der Außenwohnbereiche nördlich oder südlich der Gebäude sind diese durch seitlich angebrachte und baulich direkt mit dem Gebäude verbundene Lärmschutzelemente (z. B. aus Holz oder Glas) gegenüber dem Verkehrslärm von der Windelsbleicher Straße zu schützen. Die Dimensionierung der Lärmschutzelemente (Höhe, Länge) ist gutachterlich zu ermitteln. Außenwohnbereiche an den westlichen Gebäudeseiten mit direkter Ausrichtung zur Windelsbleicher Straße sind durch Glasvorbauten / Loggien gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen.</p> <p>8.4 Ausnahmsweise kann von den vorgenannt getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.</p>

9	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
	<p>9.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>9.2 Anzupflanzender Baum</p> <p>An den entsprechend festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ anzulegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>9.3 Stellplatzbegrünung</p> <p>Die Flächen für Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte (zwischen und neben den Stellplätzen) sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.</p> <p>9.4 Dachbegrünung</p> <p>Die Flachdächer von Wohngebäuden sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Anlagen für Solaranlagen oder Photovoltaik werden begrüßt.</p>

<p>10.</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
<p>SD</p> 	<p>10.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen Gem. § 89 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018</p> <p><u>Dachform und -neigung</u></p> <p>Satteldach; Dachneigung 34-37°</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p><u>Dachgestaltung</u> Hauptgebäude sind nur in der durch Planzeichen angegebenen Firstrichtung zulässig. Die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur im Farbton Anthrazit matt, zulässig. Die Anbringung von Antennen auf den Dächern ist nicht zulässig. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit Flachdächern zu errichten.</p> <p><u>Fassadengestaltung</u> Die Außenwände der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Materialien für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden. Bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sind Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Die Aufstellung und die Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.</p> <p>10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Gem. § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW 2018</p> <p><u>Einfriedungen</u> Einfriedungen in Vorgartenbereichen sind nur in Form von Hecken mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Standorte von Müllbehälter sind einzufrieden.</p> <p><u>Vorgartenfläche</u> Vorgartenflächen (Als Vorgarten definiert wird die Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche und der nächstgelegenen Baugrenze) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Großflächig (>30%) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Vorgartenflächen sind nicht zulässig.</p>

	<p><u>Versiegelung von Stellplatzflächen</u> Oberflächen von Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu gestalten.</p>
11	<p>Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB - Ohne zeichnerische Darstellung –</p>
	<p>Die Baugebiete WA 1 und WA 3 befinden sich auf der Fläche eines im Altlastenkataster unter der Nummer AS 372 geführten Altstandorts. Dabei handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Kohlenhandlung; später wurden dort verschiedene Kfz-Firmen/-Werkstätten betrieben.</p> <p>Bei der geplanten Nachfolgenutzung des Standorts als Wohngebiet sind zur Vermeidung von Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch die belasteten Auffüllungsbereiche im Rahmen der Erdbauarbeiten auszuheben und zu entsorgen.</p> <p>Die Erdbauarbeiten sind durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter begleiten zu lassen. Nach Durchführung der Maßnahmen ist die Unbedenklichkeit der Bebauung durch den Fachgutachter zu bescheinigen.</p> <p>Gemäß der geplanten Nachfolgenutzung des Standorts als Wohngebiet ist sicherzustellen, dass in den Garten- und Grünflächenbereichen eine saubere, unbelastete Bodenschicht in einer Stärke von mindestens 50 cm hergestellt wird.</p>
12	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</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 Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>

	<p><u>Artenschutz</u> In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind die Rodung von Gehölzen sowie die Beseitigung von Gebäuden zwischen dem 15. November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und unter Beweispflicht der Absenz brütender Vögel und von Fledermäusen.</p> <p><u>Bepflanzung im Straßenraum</u> Bei der Gestaltung des Straßenraumes ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.</p> <p><u>Auslage DIN-Norm</u> Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109-1 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.</p>
<p>13</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
<p></p> <p></p> <p>968</p> <p></p> <p></p>	<p>Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>vorhandenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Topografische Aufnahme (Vermessungsbüro Diefenbach, August 2019)</p>