

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05 „Wilbrandstraße / Kleine Howe“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; März 2021

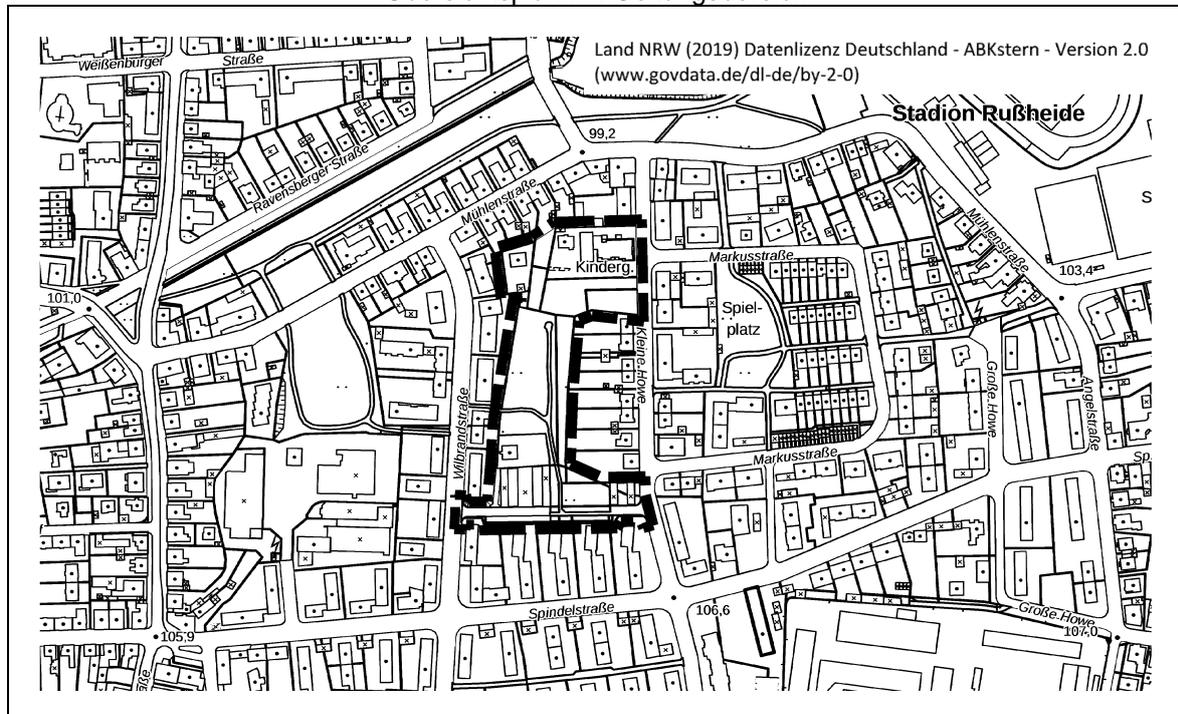
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/08.05

„Wilbrandstraße / Kleine Howe“

**Gestaltungs- und Nutzungsplan, textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Vorentwurf
März 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Zeichenerklärung Gestaltungsplan

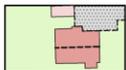
Bebauung



Geplante Wohnbebauung
(Geschosswohnungsbau) mit Geschossigkeit (III),
Zahl der Wohnungen (WE) und Walmdach sowie
inneren Erschließungswegen



Ggf. mögliche (weitere) Bauoption für kleinere
Einzelhäuser mit Satteldach

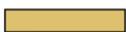


Bestandsgebäude mit Zufahrten/Stellplätzen

Erschließung



Geplante Erschließung

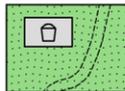


Bestehende Wege mit vorgeschlagener
Fortsetzung/Anbindung
(Fußgänger/Unterhaltung)

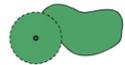


Bestehende und geplante Stellplatzanlagen

Grün-/Freiraumbereiche und Gehölze



Bestehende öffentliche Grünfläche/
Parkanlage mit Spielplatz



Bestandsgehölze



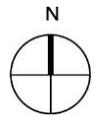
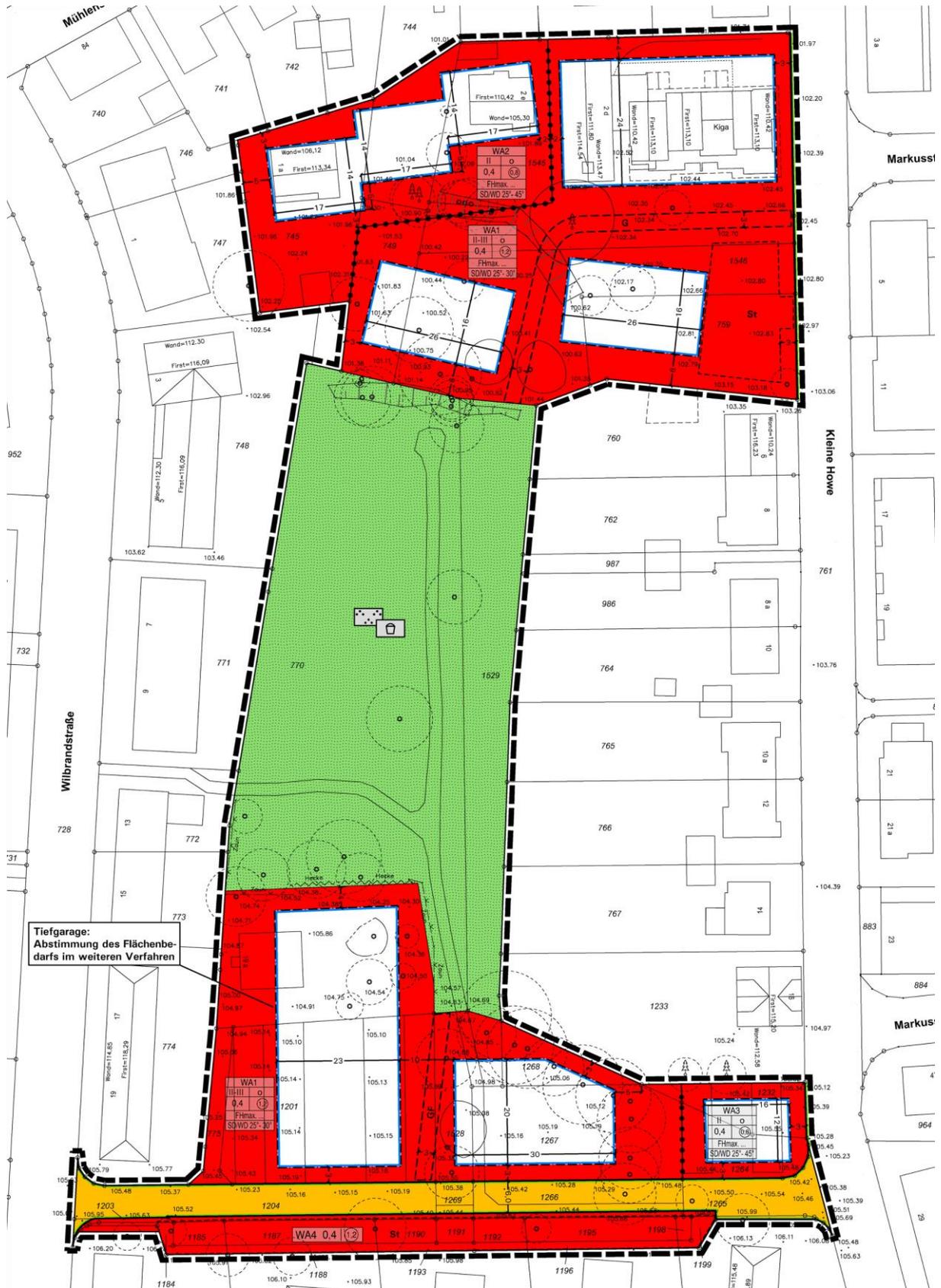
Vorgeschlagene Baumpflanzungen

Sonstiges

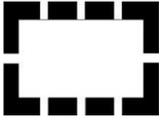
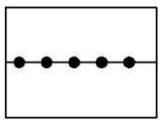


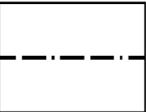
Geltungsbereich

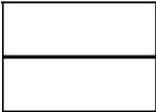
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

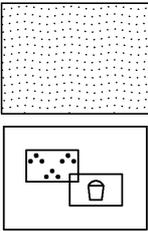
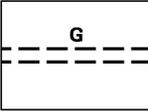
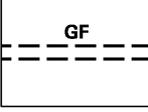


	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkungen:</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
	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 gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen. <p>1.1.3 <u>Nicht zulässig sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,4</p>

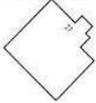
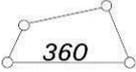
<p style="text-align: center;">(1,2)</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">II-III</p> <p style="text-align: center;">FHmax. ... ü. NHN</p>	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>2.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Firsthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 16)</p> <p style="padding-left: 20px;"><i>- wird im Verfahren auf Grundlage eingemessener Geländehöhen ergänzt -</i></p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:</p> <p style="padding-left: 20px;">Firsthöhe = Oberkante First/Firstlinie</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <p style="padding-left: 20px;">- Baugrenze</p> <p>Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO: Ausnahmsweise kann eine einseitige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m Tiefe zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind Vorgartenflächen.</p>

	<p>Definition Vorgarten: Als Vorgarten gilt der jeweilige Grundstückstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze.</p>
	<p>3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen für Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>3.3.1 In den Teilflächen WA1+4 gilt: oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.</p> <p>3.3.2 In den Teilflächen WA1+4 gilt: ebenerdige Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (s. Punkt 4) und außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.</p> <p>3.3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO können gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Vorgartenflächen (s. Punkt 3.2) mit bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zugelassen werden.</p>
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
 <p>St</p>	<p>4.1 Fläche für ebenerdige Stellplätze</p>
 <p>TG</p>	<p>4.2 Tiefgarage Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen</p> <p>- wird im Verfahren ergänzt -</p>
5	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>
	<p>5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich</p>

6	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	6.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage mit Kinderspielplatz
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	7.1 Fläche mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit Die gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung zwischen der Stadt Bielefeld und dem betroffenen Eigentümer in ihrer räumlichen Lage verändert werden. 7.2 Fläche mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh- und Fahrrechten für die Grünflächenunterhaltung zu Gunsten der Stadt Bielefeld Die gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zu Unterhaltungszwecken der Grünfläche zu Gunsten der Stadt Bielefeld zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung zwischen der Stadt Bielefeld und dem betroffenen Eigentümer in ihrer räumlichen Lage verändert werden.
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	8.1 Stellplatzbegrünung Die Pkw-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m ³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandener stellplatznaher Baumbestand ist anzurechnen.

9	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD / WD</p> <p>25-30°</p>	<p>9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>9.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Symmetrisch geformtes Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) ohne Dachaufbauten</p> <p>Zulässige Dachneigung, z. B. mindestens 25° und maximal 30°</p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.</p> <p>9.1.2 <u>Dacheindeckungen</u> Dacheindeckungen sind in roten bis braunen Farben zulässig, hiervon ausgenommen sind Dachbereiche mit Solaranlagen und Dachbegrünungen. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. <i>Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind z. B. Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.</i></p> <p>9.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW</p> <p>9.2.1 <u>Einfriedungen</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Ausnahmsweise können im begründeten Einzelfall (z. B. für Kindertagesstätten) größere Höhen zugelassen werden.</p> <p>9.2.2 <u>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</u> Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten sowie die Anlage von flächigen Schüttungen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind unzulässig. <i>Einzelheiten sind im Verfahren weiter abzustimmen.</i></p>

10	Hinweise zur Beachtung
	<p><u>Bodendenkmale:</u> 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.</p> <p><u>Altlasten:</u> 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.</p> <p><u>Bombenblindgänger:</u> 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.</p> <p><u>Überflutungsschutz:</u> 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).</p> <p><u>Ökologische Belange:</u> 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).</p> <p><u>Artenschutz:</u> Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.</p>

	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  <p>• 105.86</p>  	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Geländehöhen in Meter über NHN (Vermessungsbüro Verwold, Stand 09/2019)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte (Vermessungsbüro Verwold, Stand 09/2019)</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m</p> <p><u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>- werden im Zuge des Verfahrens ergänzt -</p>