



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 622);

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).

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 22 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

Gemeinbedarfseinrichtung

Anzahl der Vollgeschosse

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Fuss- und Radweg

Schulhof

Brachfläche

nicht bebauten Grundstücksfläche

Grünanlagen

Baum

Signaturen der Katastergrundlage

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Bemaßung

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

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 Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften 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 Baubergbauwesens
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

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max. 10,50 m
2.4.1 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf das zulässige Maß von 10,50 m nicht überschreiten.

FH max. 14,00 m
2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf das zulässige Maß von 14,00 m nicht überschreiten.

GH max. 13,00 m
2.4.3 Maximale Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern darf das zulässige Maß von 13,00 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
oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach
unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittel Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

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

3.1 Abweichende Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

a
Abweichend 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

Ga + St
Garagen und Stellplätze

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

5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

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

6.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Die Fläche ist in ganzer Breite mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des Flurstückes 2284 und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien
gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u.a. bei Sattel- und Walmdächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Sattel- und Walmdachflächen.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen-Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.

Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

Ausnahmsweise kann von den geeigneten Dachflächen und den Solarmindestflächen abgesehen werden, wenn von der PV-Anlage mindestens 29,5 kWh erzeugt werden.

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

8.1 Vorgartenfläche
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche entlang der Petristraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenfläche) ist mit der Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ganzer Breite und Tiefe lückenlos als Grünfläche anzulegen, gartnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für notwendige Befestigungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungsweg darf max. 1/3 der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

8.2 Stellplatzbegrünung
Je angelegene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer Laubbäum mit Wilderstandfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen ist in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgröße) anzulegen. Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzustellen. Die Pflanzbreite dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

8.3 Mindestbegrünung
Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 8.1 und 8.2 ist ein Flächenanteil von mindestens 35% jedes Baugrundstückes durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollständig einzugestatten sowie dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens ein klein- bis mittelgroßer Baum je Baugrundstück anzupflanzen.

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

9.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm
gemäß DIN 4109

Fenster von nachts genutzten Räumen sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle (Petristraße) ausgerichtet sind - höhere Außengeräuschpegel als L_n = 45 dB(A) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_wges zu berücksichtigen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch bestimmte bauliche Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Grundlage: Immissionschutz-Gutachten zur Neuaufstellung B-Plan Nr. III/04.02 in Bielefeld, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 24.07.2019.

Zudem ist mindestens ein Außenwiderstand (Terrasse/ Balkon pro Wohneinheit) lärmabgewandt zu errichten.

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

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

10.1.1 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 an der Stelle der Leistung 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, innenbleuchte sowie angestrahle Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

10.2.1 Außenwandfarben
Im allgemeinen Wohngebiet hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden (ausgenommen Gebäudefenster) mit ausschließlich hellen Farben zu erfolgen. Nach der RAL-Farbkala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farböne der Farbreihe Weiß (9001 chromweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).

In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Farben in Pastellönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

10.2.2 Firstrichtung
Hauptfirstrichtung des Baukörpers

10.2.3 Dachform und Dachneigung
FD 0 - 5°
SDWD 25 - 38°

Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° (oder asymmetrische Sattel- oder Walmdächer (SDWD) mit einer Neigung von 25° bis maximal 38° zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen bis hin zum Flachdach zulässig.

10.2.4 Dachaufbauten und Dachschneitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 30° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vom First und Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dachschneitten ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

10.2.5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Belandachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.

10.2.6 Dachbegrünung
Eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern mit einer Mindeststärke der Vegetationsschicht von 10 cm ist zulässig.

10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauO NRW

10.3.1 Einfriedungen
Einfriedung der öffentlichen Verkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen und Bepflanzungen jeglicher Art bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
1. Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Tonerschern, 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. 0251/591-8961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.org anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei 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, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-8016, Fax: 0251-60898, E-Mail: naturkundemuseum@wlw.org schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. Kampfmittel
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmitteleinführung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben

2. Anwendung der Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmitteleinführung im Land NRW Tatbaustellen sind frühzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

3. Stadtklima und Klimaausgleich
Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustausches wird empfohlen, Flachdächer von Hausgebäuden sowie flächendeckend Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports soweit wie möglich dauerhaft zu begrünen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartgrundlage: 14.06.2018

Die Kartgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicheneinrichtung vom 16.12.1990 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.

Dieser Bebauungsplan ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld erneut als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Vorstandszentrum
Schriftführerin

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen
in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Ausstellung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Baumit
I.A.

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

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
2. ENTWURFSBESCHLUSS
ERN. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
29.01.2019
01.04. - 26.04.2019
01.09.2020
02.10. - 02.11.2020

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
BESTANDSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:
2. ENTWURF

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

GEMARKUNG/ FLUR: Bielefeld / Flur 76
KARTENGRUNDLAGE: 14.06.2018

MAßSTAB: 1:500/1:1.000

STADT BIELEFELD Stadtbezirk Mitte

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

2. ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN

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

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 -