

A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

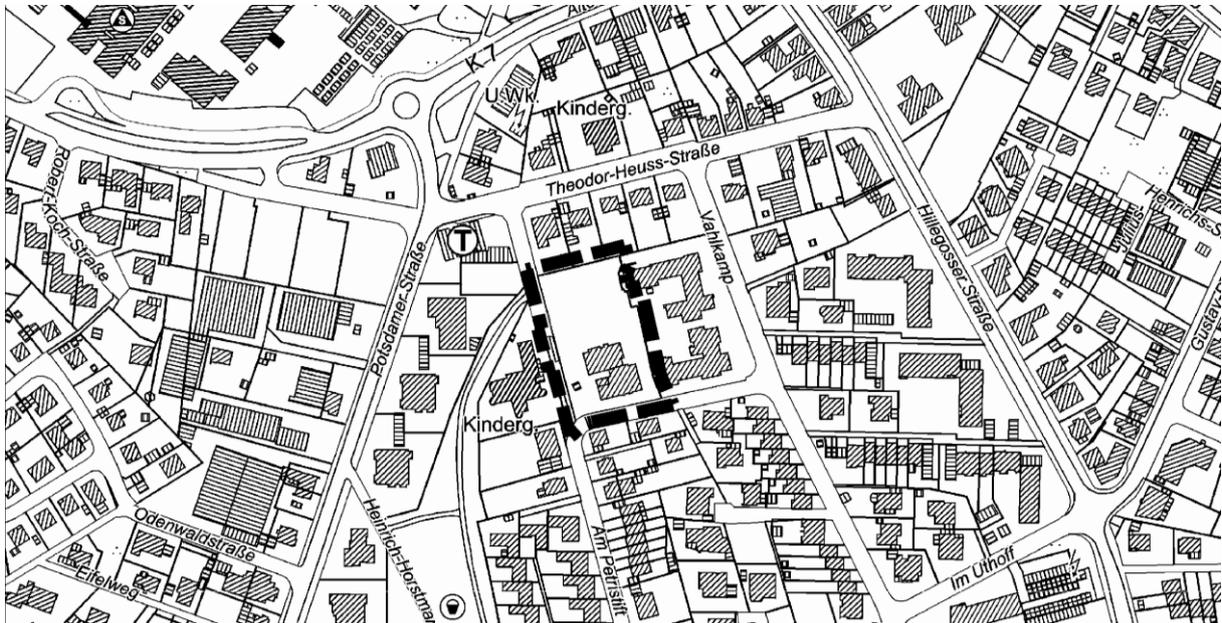
- Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
- Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
- Ansichten (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Vorentwurf, Juli 2021

Stadtbezirk Heepen
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H
3.3**
**„Betreutes Wohnen östlich Theodor-Heuss-
Straße und nördlich
Am Petristift“**

**Abgrenzungsplan - Bestandsplan - Vorhaben- und Erschließungs-
plan - Ansichten - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen -
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sons-
tige Darstellungen zum Planinhalt**

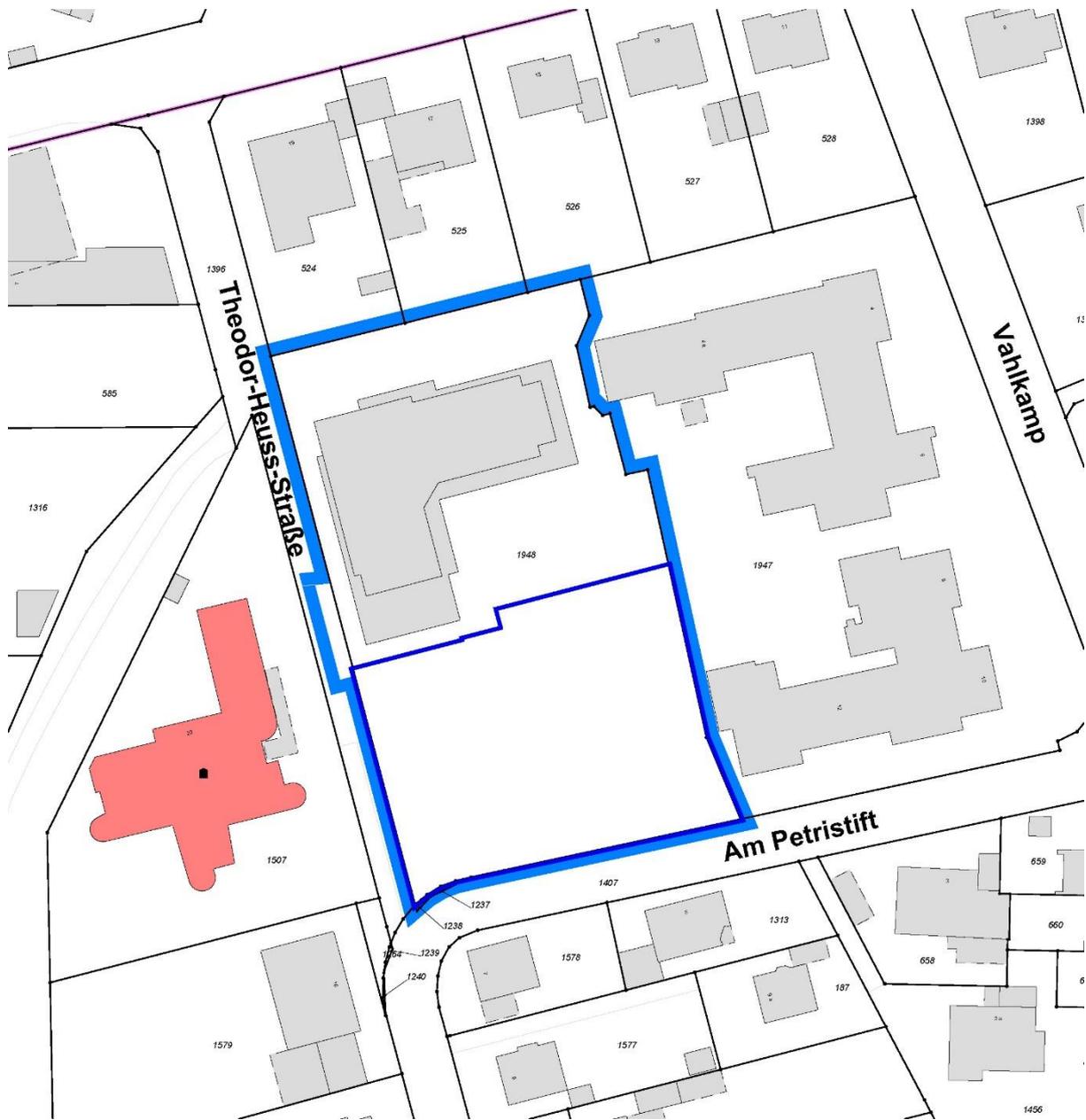
Vorentwurf
Juli 2021



Verfasser:
Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Vorentwurf, Juli 2021



Abgrenzungsplan – Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



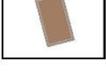
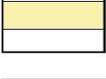
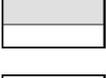
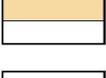
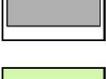
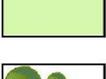
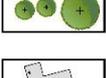
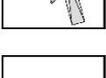
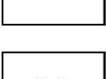
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bestandsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Juli 2021



Bestandsplan – Legende

LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude, Geschossigkeit und Dachform
	Terrasse mit Überdachung
	Gartenhaus
	Verkehrsfläche
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	Stellplätze
	Private Grundstücksfläche / Garten
	Gehölze
	Aussentreppen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Juli 2021



Vorhaben- und Erschließungsplan – Legende

LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Bestehendes Gebäude
	Geplantes Gebäude mit Dachbegrünung
	Balkon
	Terrasse mit Überdachung
	Gartenhaus
	Verkehrsfläche
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	Stellplätze
	Gemeinschaftliche Freiflächen / Gärten
	Stellplatzeingrünung (z.B. Hecken)
	Gehölze
	Aussentreppen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

Ansichten (ohne Maßstab)
Stand: Vorentwurf, Juli 2021



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Stand: Vorentwurf, Juli 2021



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. 822);

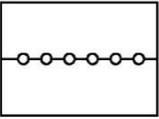
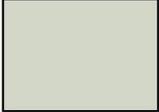
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Anmerkung

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

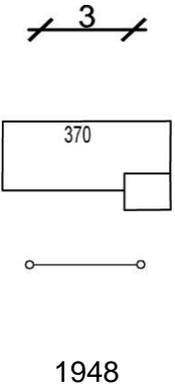
Stand: 19.07.2021

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB
	<p>1.1 Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen</p> <p>In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Tagespflege und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen), - dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtungen entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches; - der Hauptnutzung (Altenpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen; - zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze und Zufahrten.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,5	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 19 (1) und 20 (2) BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 0,5</p>

<p style="text-align: center;">(1,6)</p> <p style="text-align: center;">IV</p> <p style="text-align: center;">GH 107,00 m</p>	<p>Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 1,6</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: IV Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalnull (NN), z.B. 107,00 m ü. NN</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 0,50 m für eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig.</p> <p><u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Als oberer Bezugspunkt gilt beim Flachdach die Oberkante der Attika.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Carports und Garagen Fläche für Stellplätze
5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	5.1 Straßenbegrenzungslinie
6	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
	<p>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. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>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.</p>

8	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
FD	<p>8.1 Dachform Flachdach</p> <p>8.2 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu errichten.</p>
9	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Überflutungsvorsorge</u> Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p> <p>Erdgeschossfußböden 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 sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</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 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>Altlasten</u></p>

	<p>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>Kampfmittel</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 Feuerwehrleistungelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.</p>
<p>10</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
 <p>3</p> <p>370</p> <p>1948</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>