



### Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

**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.

Zuwendungen 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

Nebenanlage

Gemeinbedarfsanlage

Anzahl der Vollgeschosse

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentlicher Fuss- und Radweg

Schulhof

Brachfläche

nicht bebaute Grundstücksfläche

Grünanlagen

Baum

**Signaturen der Katastergrundlage**

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

### Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

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, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

**2.4.1 Maximale Traufhöhe (TH)**

gemäß § 16 und 18 BauNVO

TH max. 10,50 m

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

**2.4.2 Maximale Firsthöhe (FH)**

gemäß § 16 und 18 BauNVO

FH max. 14,00 m

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

**2.4.3 Maximale Gebäudehöhe (GH)**

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH max. 13,00 m

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 Giebelgesims o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelegten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

eingetragener Höhenpunkt (DGM1 2019)

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**3.1 Abwechslende 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 untergeordneten 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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zulässig:

**Ga + St**

Garagen und Stellplätze

**5. Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

**5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**Privatweg**

private Anlieferungszone

**5.2 Straßenbegrenzungslinie**

**5.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

**6.1 Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten.**

Die Fläche ist in gesamter Breite mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des Flurstücks 2284 und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadterke 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 Neuerichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarwandfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u.a. bei Sattel- und Walmächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Sattel- und Walmachflächen.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Giebeln etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachantennen-Loggen etc. in Anspruch genommenen Teillächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarwandfläche in Abzug zu bringen.

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

Ausnahmsweise kann von den geeigneten Dachflächen und den Solarwandflächen abgewichen werden, wenn von der PV-Anlage mindestens 29,5 kWp 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 Petrisstraße zwischen der Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenfläche) ist mit der Ausnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ganzer Breite und Tiefe lückenlos als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch 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 angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter mittelgroßer Laubbau mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-18 cm im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstämme zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>2</sup> Pflanzgröße) anzulegen. Die Baumstämme sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. 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 30% jedes Baugrundstücks durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollständig einzuhängen 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 (Petrisstraße) ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L<sub>m</sub> = 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<sub>w</sub> wegen zu berücksichtigen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles 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, Ahau, 24.07.2019

Zudem ist mindestens ein Außenworbereich (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 Einheidung mit einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht, innenbeleuchtete sowie angestrahlte 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 Gebäudesockel) mit ausschließlich hellen Farben zu erfolgen. Nach der RAL-Farbkala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farbton der Farbeiweiß (9001) cremeweiß, 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°  
SD/WD 25 - 38°

Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° (oder) symmetrische Sattel- oder Walmächer (SD/WD) 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 Dachneinschnitte**

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

**10.2.5 Dachdeckung**

Als Dachdeckungen für geneigte Dächer sind nur Bestandsdächer und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig.

**10.2.6 Dachbegrünung**

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

**10.3 Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

**10.3.1 Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und an den seitlichen Grundstücksrändern 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 Erdarbeiten kultur- oder archaische Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, 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 Stahloch 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/9591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie@lwl-museum.org anzuzeigen und die Entdeckungsgestalt mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sennepper Str. 285, 48161 Münster, Tel: 0251 5914016, Fax: 0251 64906, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

2. **Kampfmittel**

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Sondern der zu bebauenden Flächen und Baugruben

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

3. **Stadtklima und Klimaanpassung**

Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Flachdächer und Fassaden von Nebenanlagen, Garagen und Carports soweit wie möglich dauerhaft zu begrünen.

4. **Überflutungsvorsorge**

Erdgeschosshöhen 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/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von (privaten) Straßen, Wohnwegen, Zugwegen, Grundstücksfahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Stand der Kartengrundlage: 14.06.2018

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 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.

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 (3) BauGB mit der Begründung ab \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt  
I. A.

### BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 „EHEMALIGE VOLKENINGSSCHULE SÜDLICH DER PETRISTRASSE“ - NEUAUFSTELLUNG

**VERFAHRENSSTAND:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
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  
21.09.2021  
15.10. - 15.11.2021

**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  
BESTANDSSPLAN

**STAND DES VERFAHRENS:**  
SATZUNG

**PLANGEBIET:** Teilfläche der ehemaligen "Volkeringsschule" südlich der Petrisstraße.

**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**  
**„EHEMALIGE VOLKENINGSSCHULE SÜDLICH DER PETRISTRASSE“**

SATZUNG

**ÜBERSICHTSPLAN**

**NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN M 1:500**  
**BESTANDSSPLAN M 1:1000**  
**TEXTBLATT**

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/04.02 -