

Anlage

A

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1 „Wohnen am Friedhof Ubbedissen“

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: Vorentwurf; Februar 2022

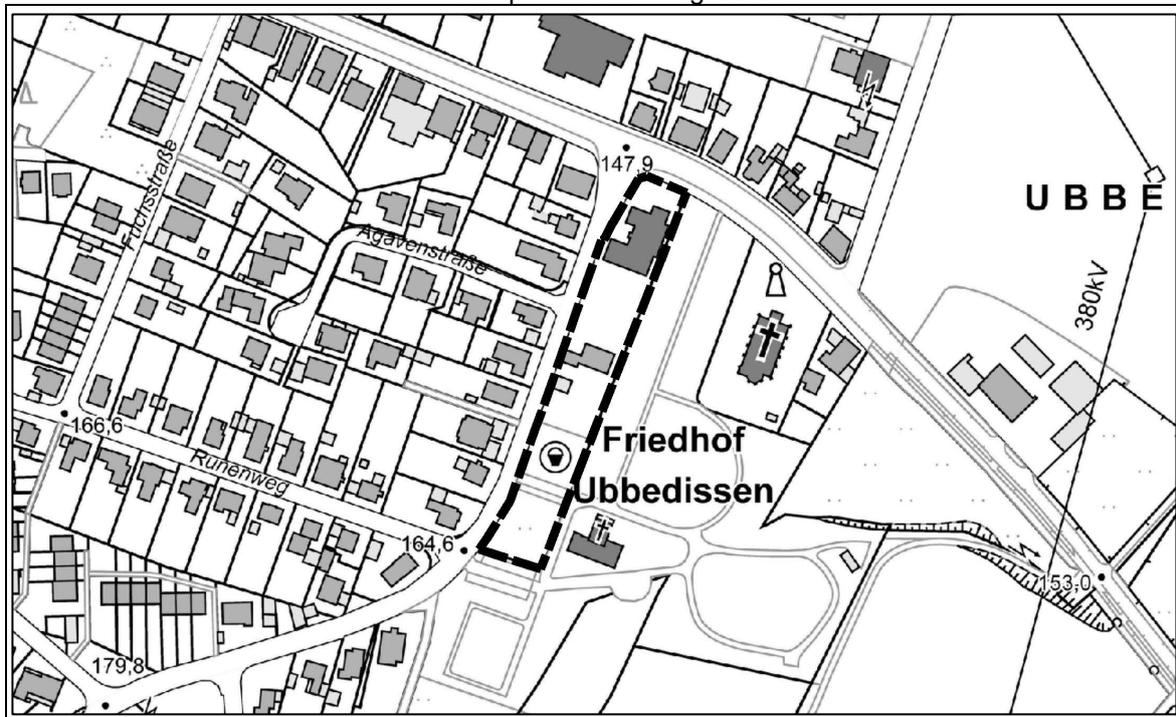
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub 1

„Wohnen am Friedhof Ubbedissen“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise**

Vorentwurf
Februar 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

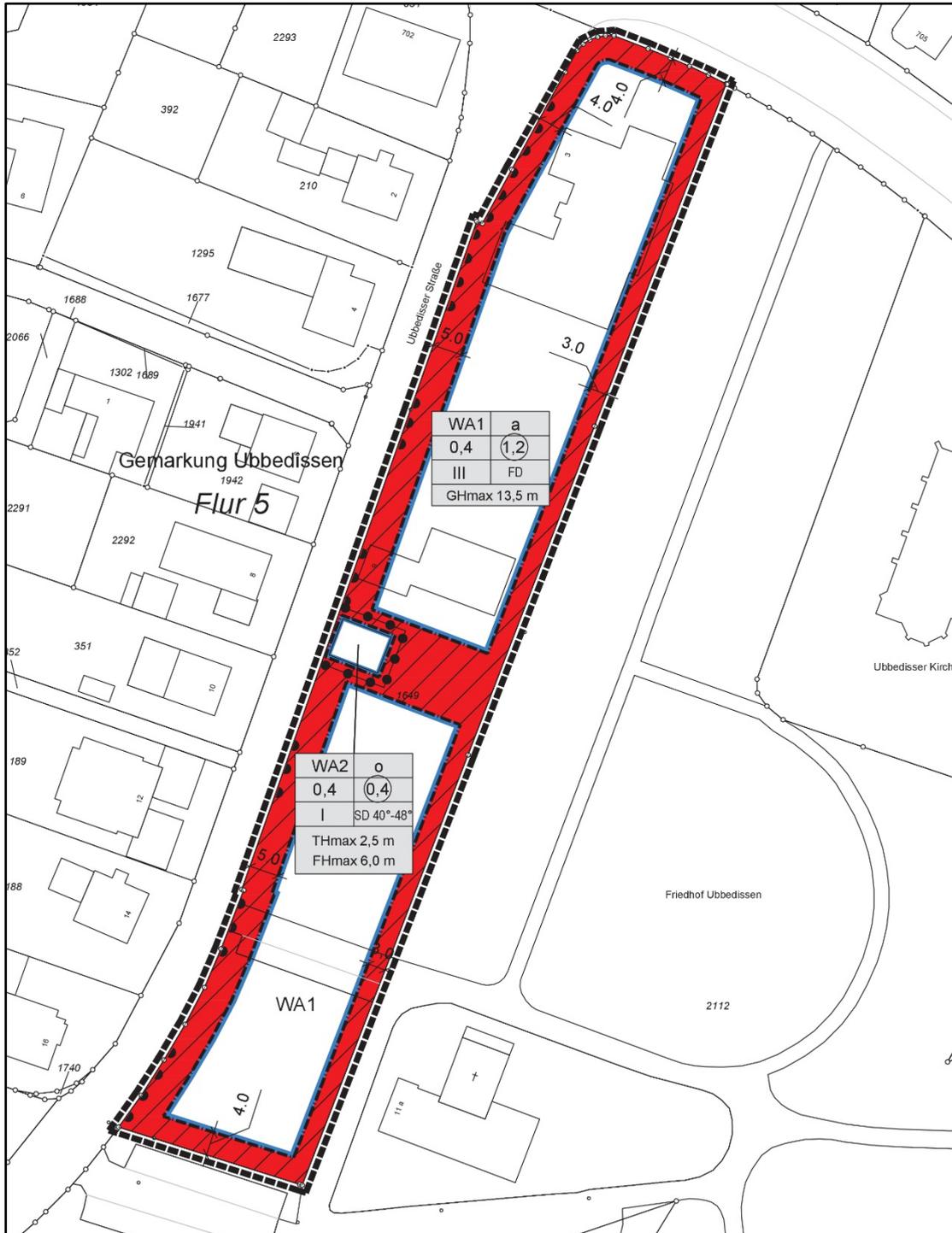


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

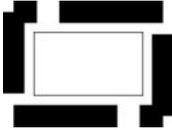
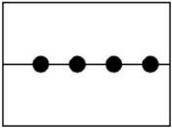
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Verfahren (Vorentwurf)



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Verfahren (Vorentwurf)

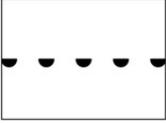


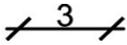
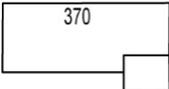
	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>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;</p> <p>§ 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);</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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).</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 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Nr. 22 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 gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
	<p>Allgemeines Wohngebiet -WA1- / -WA2- (gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)</p> <p><u>Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p><u>Unzulässig sind</u> Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 2. Betriebe der Beherbergungsgewerbes, 3. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für Verwaltungen, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. (1,2)</p> <p>z.B. III</p> <p>z.B. TH max. 2,5 m</p> <p>z.B. FH max. 6,0 m</p> <p>z.B. GH max. 13,5 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl – GFZ gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>2.2 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse</p> <p>2.3.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,5 m im WA2 <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,0 m im WA2 <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 13,5 m im WA1 <p>2.3.2 Oberer Höhen-Bezugspunkt</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach - Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach <p>2.3.3 Unterer Höhen-Bezugspunkt</p> <p>Oberkante Erdgeschossrohfußboden</p> <p>2.3.4 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Pho-</p>

	<p>tovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sowie untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle und Tageslicht-Beleuchtungselemente u. ä. um maximal 1,25 m. Zusätzlich sind die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,25 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>maximale Gebäudebreite 15,50 m</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen.</p> <p>4.2 Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig. Der Abstand von Nebenanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen.</p> <p>Abfallbehälter sind innerhalb der Vorgärtenfläche unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift zulässig.</p>

	Anlagen zur barrierefreien Erschließung der Gebäude sind zulässig.
5	Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden gemäß § 9 (1) Nr. 23b 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. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. 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 geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie 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 genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>

	<p>8.3 Dachbegrünung</p> <p>Eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm ist zulässig. Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine extensive Dachbegrünung um 0,5 m überschritten werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln sowie PV-Anlagen.</p>
<p>9</p>	<p>Signaturen der Katastergrundlage</p>
   <p>867</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>

10	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.</p> <p>Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p> <p><u>Schutz von Versorgungsleitungen</u></p> <p>Mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m zwischen dem Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsleitung einzuhalten.</p> <p>Sofern eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich ist, ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Demnach sind bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen</p>

	<p>möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk (GW 125) und die Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und im Umweltamt der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>
--	--

Anlage 1:

Beispielhafter Systemschnitt bei den festgesetzten Rahmenbedingungen:

