

Anlage

B

Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55 „Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“

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

Stand: Entwurf; März 2022

Stadtbezirk Sennestadt

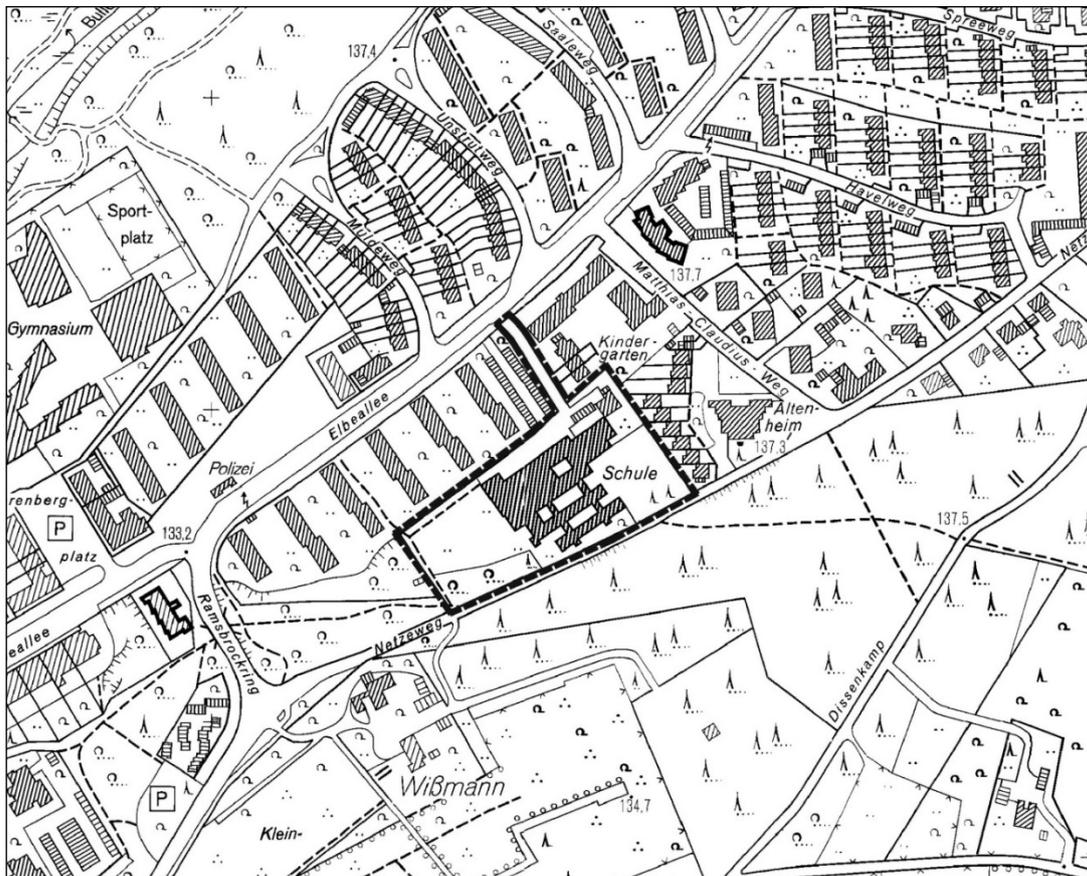
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 55

„Wohnen auf dem Gebiet der ehemaligen Comeniusförderschule“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

- Entwurf -
März 2022

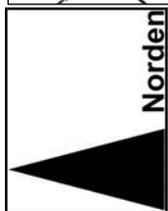
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

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

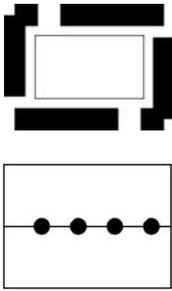
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Verfahrensstand Entwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab)
Verfahrensstand Entwurf

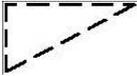


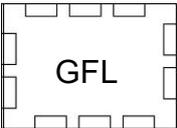
Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);</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 - 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) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	<p>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</p>
<p>0</p>	<p>Abgrenzungen</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<p>1</p>	<p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p>Reines Wohngebiet - WR - gemäß § 3 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u> sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p><u>Nicht zulässig sind:</u> Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</p>
<p>2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. 1,2</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2</p>

<p>z.B. III</p> <p>z.B. GHmax 8,0 m</p>	<p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt: - z. B. 8,0 m</p> <p>2.3.2 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika - mit anderen Dachformen der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut <p>2.3.3 <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u> Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend.</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Die festgesetzte Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist jedoch ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.</p>

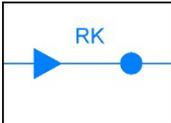
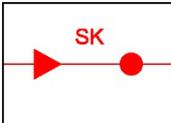
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
 	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Im WR1 und WR2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig. <i>Hinweis: Zum Anteil von Stellplatzflächen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 11.5.</i></p> <p>Im WR3 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p> <p>Flächen für Stellplätze und Garagen</p>
5	<p>Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
 	<p>5.1 Fläche für den Gemeinbedarf</p> <p>5.2 Sportlichen Zwecken</p>
6	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
	<p>Im Reinen Wohngebiet WR1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.</p>

<p>7</p>	<p>Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB</p>
	<p>Im WR3 werden mindestens 25 % der in den reinen Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 vorgesehenen Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert.</p> <p><i>Anmerkung: Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler (Investor).</i></p>
<p>8</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB</p>
    	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p>9</p>	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p>9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen:</p>

	<p>Abriss- und Rodungsarbeiten sollen zwischen Ende November und Anfang Februar durchgeführt werden. Sind die Arbeiten in diesem Zeitraum nicht möglich, ist eine Absprache mit dem Umweltamt zu halten. Es ist eine fachkundige Begleitung der Arbeiten empfohlen.</p> <p>Wenn es während der Abbrucharbeiten zu einem Fund von Quartieren von Fledermäusen, oder besetzten Nestern kommt, ist eine fachkundige Umsiedlung durchzuführen.</p> <p>Für den Verlust, von potenziellen Brutstätten von Vogelarten und Tagesquartieren von Fledermausarten sollen Nistkästen bzw. Flachkästen zur Kompensation angebracht werden.</p> <p>Zur Vermeidung einer Störung von Jagdhabitaten von Fledermäusen soll für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung im Wohngebiet gesorgt werden.</p>
10	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung).</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p>
11	<p>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. gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB</p>
	<p>11.1 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 geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen. 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 Dachterassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen</p>

	<p>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>
12	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p>12.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Ziffer 25a BauGB</p> <p>12.1.1 Begrünung der Stellplätze</p> <p>Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.</p> <p>12.2 Vorgartenfläche / Bepflanzungsfläche</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze.</p> <p>Insgesamt darf nicht mehr als ½ der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche <u>nicht</u> zulässig. Lose Kies- oder Steinschüttungen („Schottergärten“), sowie die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien und Sperrschichten sind im Bereich der Vorgartenfläche unzulässig.</p>

	<p>12.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB</p> <p>12.3.1 Zu erhaltende Gehölze</p> <p>Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.</p>
<p>13</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD</p> <p>PD</p>	<p>13.1 Dachform</p> <p>Flachdach</p> <p>Pulldach</p> <p>13.2 Dachneigung</p> <p>Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°.</p> <p>Pulldächer mit einer Dachneigung von maximal 35°.</p> <p>13.3 Dacheindeckung</p> <p>Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.</p> <p>13.4 Fassadenmaterial</p> <p>Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Putze. Maximal 15% der jeweiligen Fassadenflächen können in anderen Materialien gestaltet werden (ohne Fensteranteile).</p> <p>13.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p>

	<p>13.6 Beschaffenheit der Stellplätze</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung (z. B. Rasengittersteine)</p>
<p>14</p>	<p>Kennzeichnungen</p>
 	<p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>
<p>15</p>	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Kampfmittelgefährdung</u></p> <p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt, sind keine Maßnahmen erforderlich. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.</p> <p>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Überflutungssicherung</u></p> <p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruk-</p>

tive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

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 sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend 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 schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Hinweise wo sich besonders überflutungsgefährdete Grundstücke befinden, können aus der Starkregengefahrenkarte des Umweltamt Bielefeld entnommen werden. Die Starkregengefahrenkarte ist auf der Internetseite der Stadt Bielefeld einsehbar.

Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen

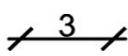
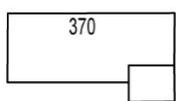
Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich, zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis

	<p>zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p>
--	--

<p>16</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>Maßzahl (in m)</p>
	<p>vorhandene Bebauung</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenze</p>
<p>867</p>	<p>Flurstücksnummer</p>