

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00 „Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; August 2022

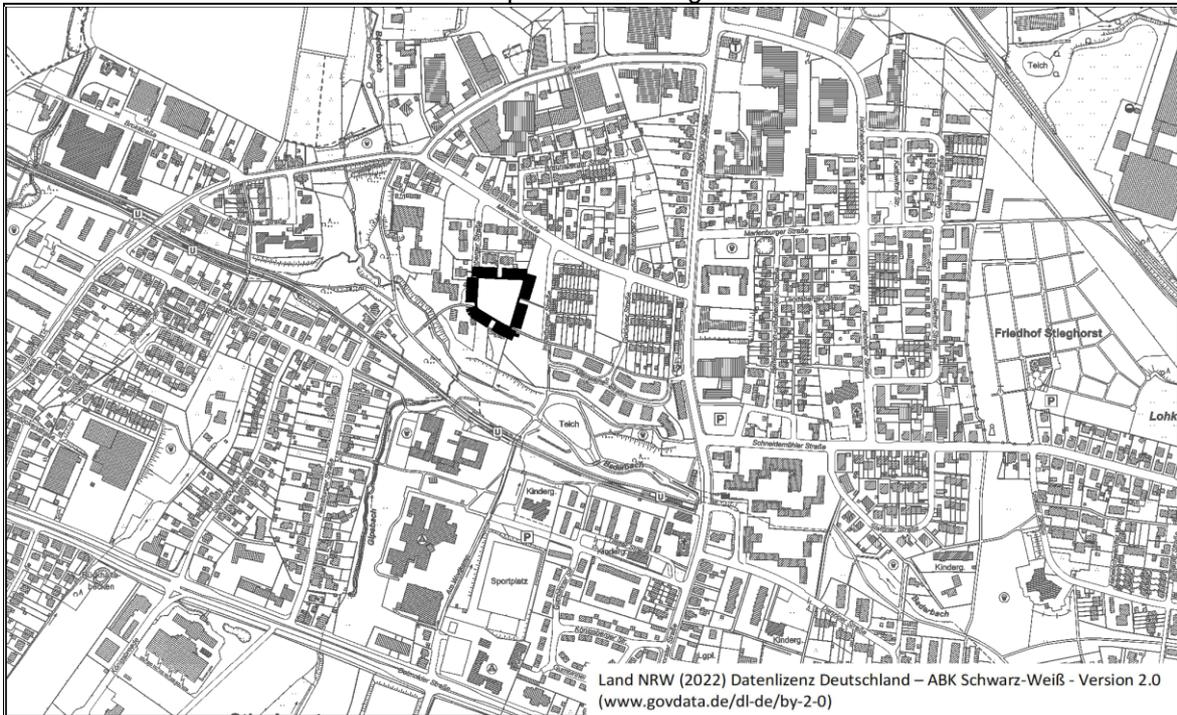
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/62.00

„Wohnprojekt an der Grünberger Straße“

Gestaltungs-/Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen, textliche
Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Hinweise

Vorentwurf
August 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

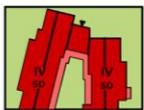
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

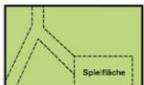


Zeichenerklärung Gestaltungsplan

Inklusives Wohnen mit ca. 36 Wohnungen:



- Geplante Bebauung mit Geschossigkeit (IV) und Satteldach (SD)



- nicht überbaute Grundstücksfläche inkl. Stellplätzen, Wegen und Spielfläche

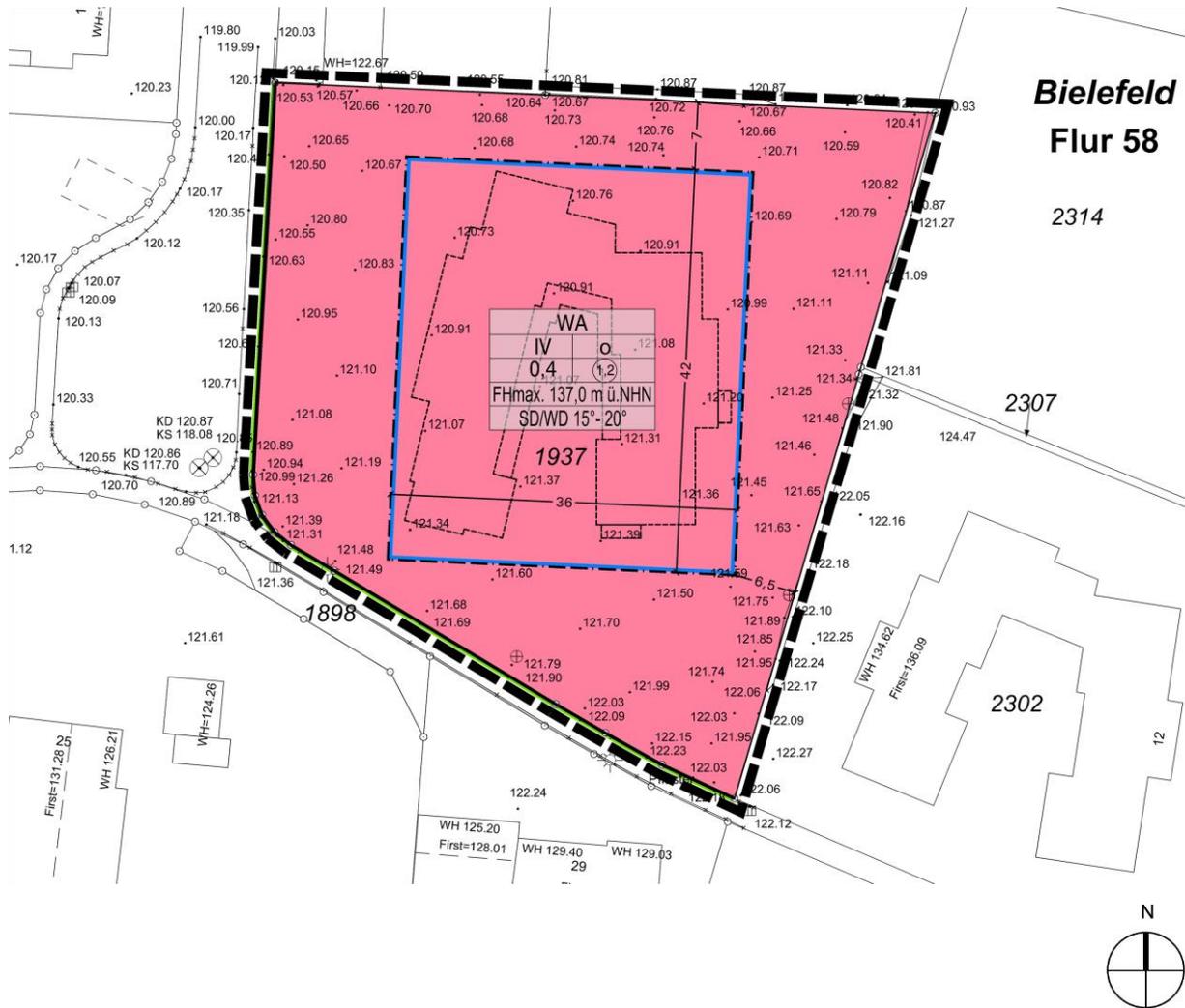


vorgeschlagene Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Hecken), unverbindlich

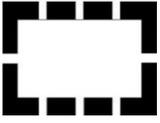


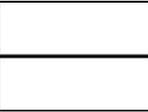
Geltungsbereich

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

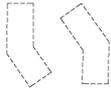
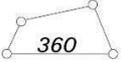


Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen 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 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,4</p>
	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,2</p>

<p style="text-align: center;">IV</p> <p style="text-align: center;">FHmax. ... m ü. NHN</p>	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal vier Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Firsthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016)</p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Firsthöhe = Oberkante First
<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>4.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<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 müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB</p>

	<p>5.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen - Einzelheiten werden zum Entwurf ausgearbeitet -</p>
6	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
	<p>6.1 Stellplatzbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p><i>Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten, Artenvorschläge: Blumenesche, Feldahorn Spitzahorn 'Olmstedt', Hopfenbuche; Verwendung von kleinteiligen Materialien mit hohem Fugenanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine)</i></p>
7	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD WD</p> <p>15-20°</p>	<p>7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p><u>Dachform, Dachneigung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satteldach - Walmdach. <p>Zulässige Dachneigung, hier mindestens 15° bis maximal 20°</p> <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>

  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">.120.83</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 5px auto;">←7→</div>	<p>vorhandene Bebauung (noch nicht eingemessen)</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Vermessungsbüro Verwold, Stand 06/2022)</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 7,0 m</p>
	<p>Hinweise zur Beachtung</p>
	<p><u>Bodendenkmäler:</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.</p> <p><u>Altlasten:</u> 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 Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.</p>