

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/St 59 "Wohnquartier am Heidegrundweg im Bereich Kuhloweg"

- **Städtebauliches Konzept**
- **Nutzungsplan**
- **Angaben der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf, September 2022

Stadtbezirk Sennestadt

**Erstaufstellung des
Bebauungsplans Nr. I/St 59
„Wohnquartier am Heidegrundweg
im Bereich Kuhlweg“**

**Städtebauliches Konzept, Nutzungsplan, Angaben der
Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärung**

Vorentwurf
September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

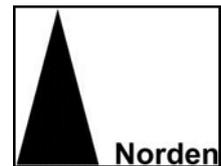


Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

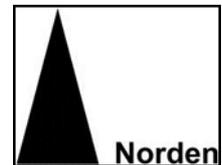
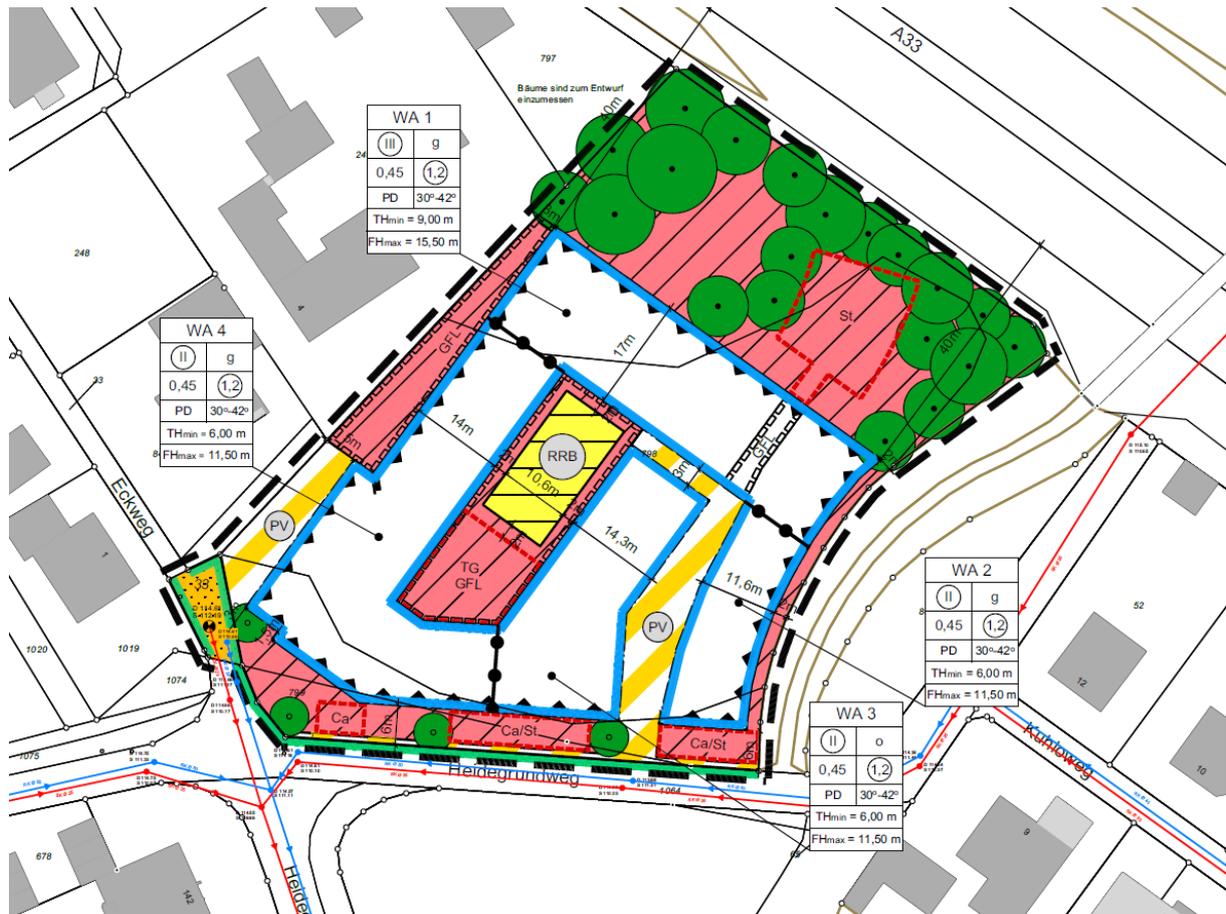
Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, September 2022

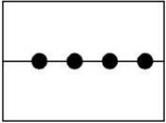
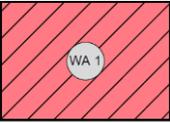


Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf, September 2022

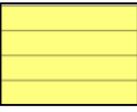


	<p data-bbox="432 197 903 232">Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p data-bbox="445 338 1398 436">Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;</p> <p data-bbox="445 472 1398 604">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 data-bbox="445 640 1398 772">das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;</p> <p data-bbox="445 808 1398 940">§ 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 data-bbox="445 976 1398 1108">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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p data-bbox="445 1178 624 1214"><u>Anmerkung:</u></p> <p data-bbox="445 1249 1398 1348">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 data-bbox="445 1384 1398 1545">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.</p>
--	--

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9)</p> <p>1.1.1 Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <p>Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:</p> <p>Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltung.</p> <p>1.1.3 Nicht ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:</p> <p>Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen.</p>

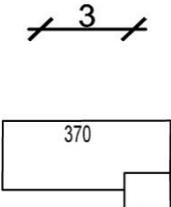
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>0,45</p> <p style="text-align: center;">(1,2)</p> <p style="text-align: center;">(II)</p> <p style="text-align: center;">(III)</p> <p>THmin 6,00 m</p> <p>FHmax 13,00 m</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gemäß § 19 (1) und § 20 (2) BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,45</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) hier 1,2</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß § 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend II-geschossig</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend III-geschossig</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>2.3.1 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>minimal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 6,00 m</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 11,50 m</p> <p>Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind lotrecht über der Höhenlage des angegebenen unteren Bezugspunkts zu messen. Hierfür sind aus der Plankarte entsprechend der jeweiligen Teilflächen obere Bezugspunkte in Meter abzuleiten:</p> <p>a) Die zulässige Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>b) Die zulässige Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ergibt sich aus der Oberkante des Firstes (FH) bzw. dem höchsten Punkt der Dachhaut,</p> <p>2.3.2 <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die Oberseite des Kanaldeckels des Schmutzwasserkanals im Eckweg mit 114,61 m über Normalhöhennull (ü.NHN).</p>

3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>o g</p>	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>geschlossene Bauweise</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 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Ca) sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der mit Ca/St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Carports zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in der mit TG gekennzeichneten Fläche zulässig.</p> <p>4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30 m³ sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Erschließungsseite müssen Nebenanlagen mindestens 3,00 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Wenn Nebenanlagen nicht an der Erschließungsseite des Baugrundstücks stehen, muss ein Abstand von mindestens 1,00 m eingehalten werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind, unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 12.7, Flächen für Abfallbehälter.</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB</p>
  	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5.2 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>5.3 Private Verkehrsfläche (PV)</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB</p>
 	<p>6.1 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</p> <p>6.2 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung).</p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Ziffer 23b BauGB</p>
	<p>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren.</p>

	<p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die – von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenstern 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 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeenergieerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>
9	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>9.1 Schallschutzmaßnahmen In den relevanten Bereichen sind zur Abschirmung von Straßenverkehrslärm entsprechend der festgesetzten Geschossigkeit bzw. baulichen Höhen (Punkte 2.2 und 2.3) über zwei bzw. drei Geschosse schalltechnisch geschlossene Fassadenbereiche vorzusehen. Ergänzend ist eine geschlossene Bauweise in Form von Kettenhäusern auszuführen (siehe 3.1).</p>
10	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
 	<p>10.1 Bestandsbaum (Erhalt von Laubbäumen)</p> <p>10.2 Anzupflanzender Baum (Neuanpflanzung von Laubbäumen)</p>

	<p>10.3 Vorgartenflächen Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront („Vorgartenfläche“) sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Vorgartenflächen von Einzel-, Doppel- und Reihenendhausgrundstücken zu mindestens 50 % und von Reihemittelhausgrundstücken sind zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Zur Vorgartenfläche wird auch auf die Festsetzung unter 11.7 „Abfallbehälter in Vorgartenflächen“ verwiesen.</p>
<p>11</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>PD 30-42°</p>	<p>11.1 Dachform Pulldach</p> <p>11.2 Dachneigung, hier 30-42° Diese Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig.</p> <p>11.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachaufbauten und -einschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zulässig. - Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. - Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. - Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten.

	<p>11.4 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.</p> <p>11.5 Einfriedungen Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig hinter der Hecke oder in diese integriert zulässig. Sofern Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, sind diese nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.</p> <p>11.6 Gestalterische Einheit der Außenwände Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.</p> <p>11.7 Abfallbehälter in Vorgartenflächen Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Ergänzend wird auf die Festsetzung unter 10.3 „Vorgartenflächen“ verwiesen.</p> <p>11.8 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.</p>
<p>12</p>	<p>Sonstige Darstellungen zum Nutzungsplan</p>
	<p>12.1 Maßzahl (in m)</p> <p>12.2 vorhandene Bebauung</p>

 798	<p>12.3 vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>12.4 Flurstücksnummer</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Überflutungsvorsorge</u> <i>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: 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.</i></p> <p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> <i>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, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</i></p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> <i>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.</i></p> <p><u>DIN-Vorschriften und Regelwerke</u> <i>Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, bereitgehalten.</i></p>