

**A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06**

**„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“**

- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. II/2/19.06

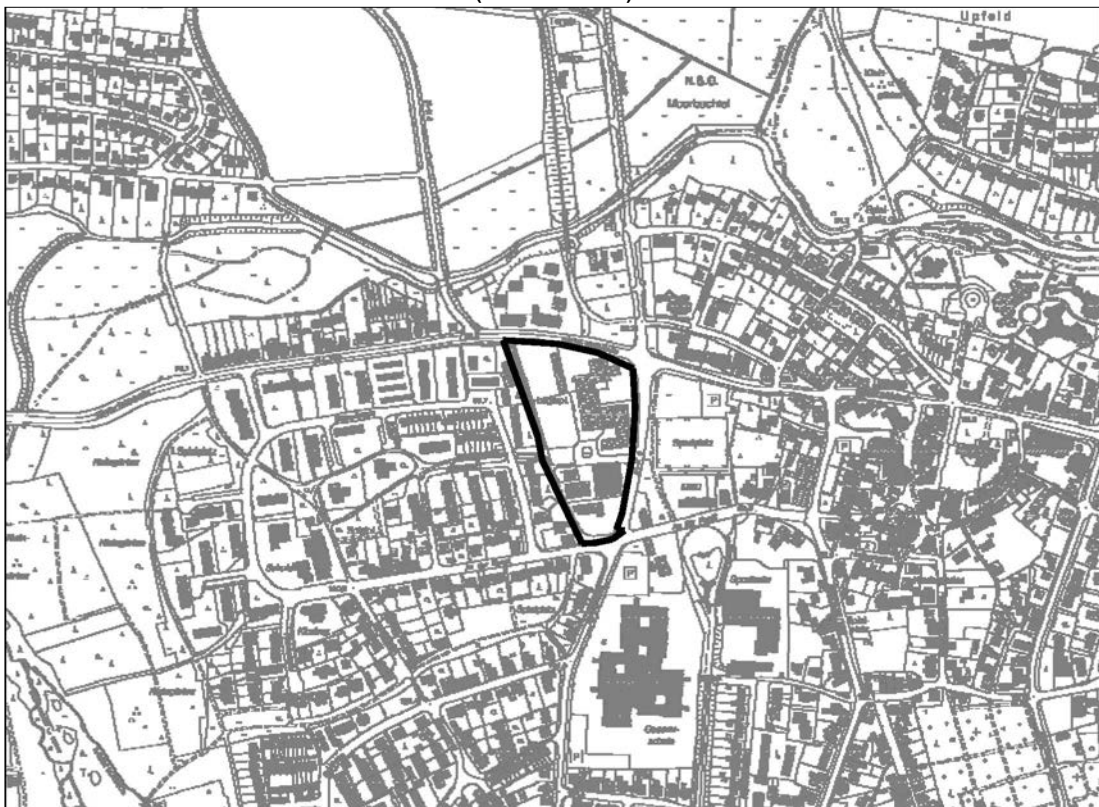
„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

### Teil A

Bebauungsplan - Nutzungsplan -Vorentwurf-

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand März 2015)



**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

E-Mail: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ - Nutzungsplan

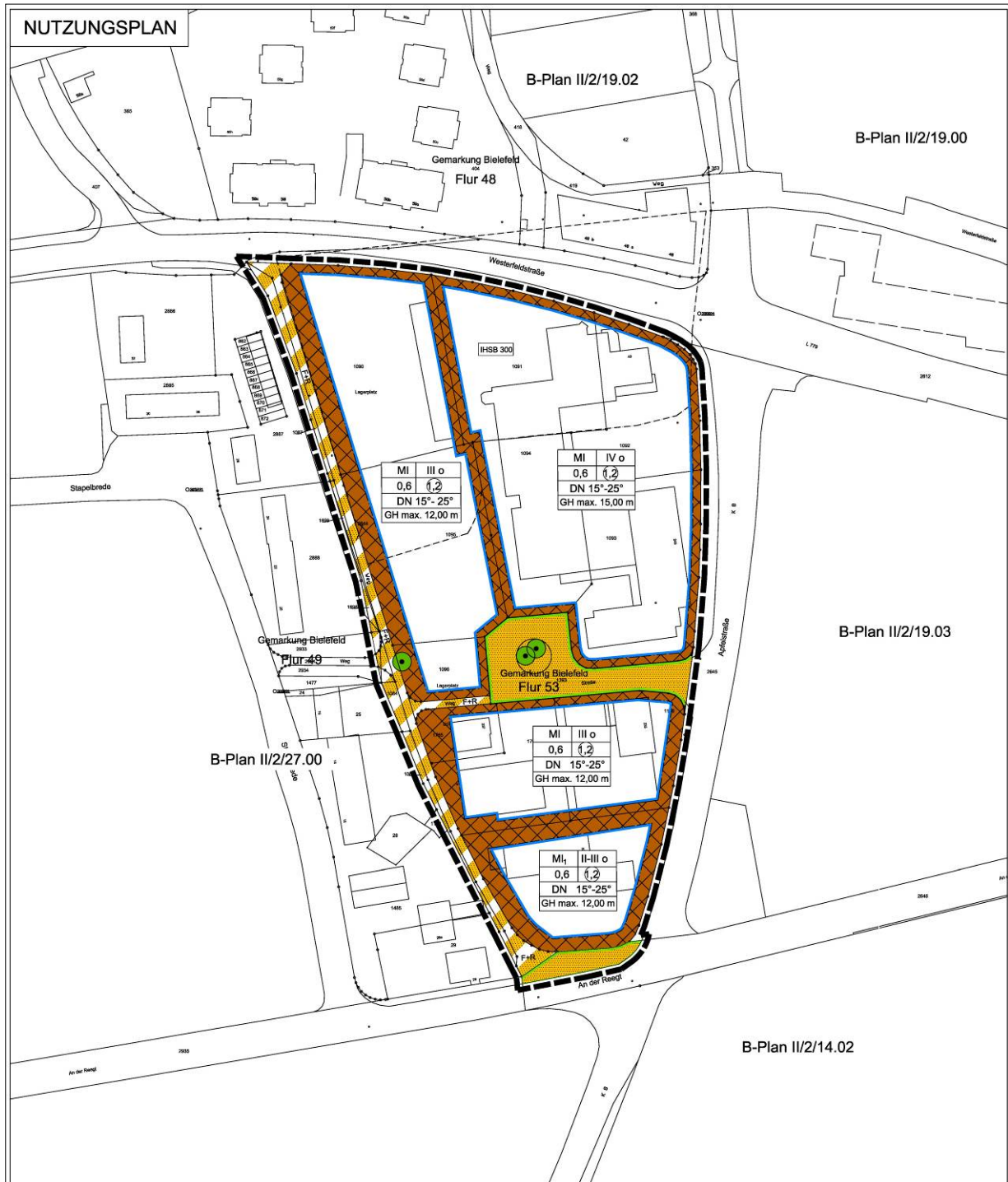


Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

### Anmerkung

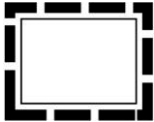
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### 0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Mischgebiet (MI und MI<sub>1</sub>)  
gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet (MI und MI<sub>1</sub>) sind folgende Nutzungen nach § 6  
Abs. 2 BauNVO allgemein **zulässig**:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mischgebiet (MI<sub>1</sub>)  
gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet (MI<sub>1</sub>) sind zusätzlich folgende Nutzungen nach § 6  
Abs. 2 BauNVO allgemein **zulässig**:

- Nr. 7 Tankstellen

Im Mischgebiet MI<sub>1</sub> sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein  
**unzulässig**

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein **unzulässig**:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

## 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

0,6

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

### Überschreitung der zulässigen Geschossfläche

gemäß § 17 (2) BauNVO

Werden notwendige Garagen unter der Geländefläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Geschossfläche eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschossfläche zulässig.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**GH max.**  
z. B. 15,00 m

### 2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

#### obere Bezugspunkte:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)
- Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern

#### unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

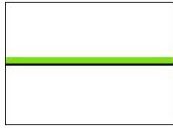
o

#### 3.2 offene Bauweise

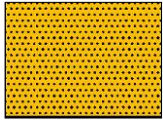


#### 3.5 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1) 11 BauGB**



4.1 Straßenbegrenzungslinie



4.2 Öffentliche Verkehrsfläche



4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche

**F+R**

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**5. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einrichtungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

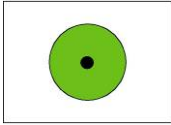
5.1 Verkehrslärm

Bei den straßenzugewandten Gebäudeseiten entlang der Westerfeldstraße und Apfelstraße sind entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vorzusehen, so dass ein Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird. Wohngrundrisse sind so zu gestalten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



**6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB**



zu erhaltende Bäume

Vorgartenflächen

In den MI- Gebieten sind die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten als Vorgartenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für KFZ sind rasterförmig mit standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von 2,50m x 2,50m vorzusehen.

**7. Örtliche Bauvorschriften**

**Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

7.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

**DN** Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 25° zulässig.

Als Ausnahme sind für gewerblich genutzte Gebäude oder Gebäudeteile auch Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig.

Garagen sind mit Flachdach, Neigung 0° bis 10° oder mit symmetrischer Dachform und einer dem Hauptgebäude entsprechenden Neigung auszuführen. Die Dachflächen von nebeneinanderstehenden Garagen müssen in einer Ebene liegen.

7.2 Werbeanlagen

Gewerbliche Betriebe / gemischt genutzte Gebäude

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen

Es sind max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung und ausnahmsweise auch zusätzliche, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Unzulässig sind Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit gefährden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

### Wohnhäuser

Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind ausgeschlossen.

Je Ansicht und Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Es sind nur Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 m<sup>2</sup> unterhalb der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Größere Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.

## **Sonstige Hinweise**

### 1. Altlasten

Im Plangebiet liegen Teilflächen der Altdeponie IHSB 300 ohne Lagegenauigkeit.

Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. ergänzende Untersuchungen zu den bereits durchgeführten Gutachten notwendig.

### 2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 3 Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

#### 4. Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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 Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

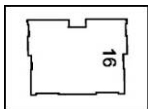
#### **Bestehende Rechtsverhältnisse**

**Mit dem Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ werden im Plangebiet alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.03 „Kleinbahnhof Schildesche“ ersetzt.**

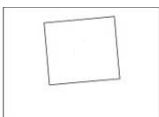
#### **Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



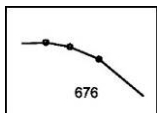
Umgrenzung der Flächen von Altdeponien mit der jeweiligen Bezeichnung (ohne Lagegenauigkeit)



vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

