# 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) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Der § 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 das Gesetz 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 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.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE

## 0 Abgrenzungen

0.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
gem. § 9 (7) BauGB

0.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten**
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

## 1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

MI

**Mischgebiet**
gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die zulassungsfähigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

## 2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ**
gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

z.B. 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der GRZ durch Unterbauung (Tiefgarage) ist im MI 1 und MI 3 bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

z.B. (0,8) — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**
gem. §§ 16 und 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. GH 9,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird ab der Oberkante der an für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen grenzenden vorhandenen Verkehrsfläche (Beckhausstraße) bis fertig gestelltem Firstpunkt bei geneigten Dächern bzw. bis Oberkante der Attika bei Flachdächern gemessen.

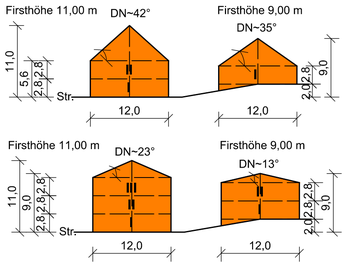
Der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut. Die Oberkante der Attika ist der höchste Punkt der Außenwand.

Der maßgebliche Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden vorhandenen erschließenden Verkehrsfläche (Beckhausstraße) gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse) (überbaubare Grundstücksfläche).

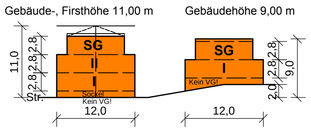
Staffelgeschoss
Im MI 1 sind Staffelgeschosse nur bei einer ein- und zweigeschossigen Bebauung zulässig. Im MI 2 und MI 3 sind Staffelgeschosse nur bei einer eingeschossigen Bebauung zulässig.

Systemskizzen zur Höhe baulicher Anlagen

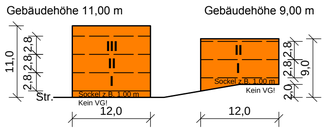
Varianten 1a und 1b:
Geneigtes Dach mit unterschiedlicher Geschossigkeit




Variante 2: Staffelgeschoss




Variante 3: Flachdach




## 3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 **Bauweise**
gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

E — Im MI 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig

3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**
gem. § 23 BauNVO

**Baugrenze**

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen

Mit Ausnahme des Vorgartenbereiches im MI 1 können die festgesetzten Baugrenzen im MI 1, MI 2 und MI 3 für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist insgesamt auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Unterbauung (Tiefgarage) ist an der hinteren (östlichen) Baugrenze im MI 1 und an der vorderen (westlichen) Baugrenze im MI 2 zulässig. Die Unterbauung (Tiefgarage) muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

## 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahmsweise sind Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen
gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

3 WE — Im MI 2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.

## 6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB

6.1 Führung von unterirdischen Versorgungslinien:

SK Ø 20 — vorhandener Schmutzwasserkanal

RK Ø 50 — vorhandener Regenwasserkanal

TK — vorhandene Telekomleitungen

6.2 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger

## 7 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
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

1 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - 1. Baureihe

Die bestehenden Gebäude Beckhausstraße Nr. 132 bis 146 sind im Rahmen von Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im MI durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

2 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - 2. Baureihe

Empfehlung:
Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

# VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

## Sonstige Hinweise

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. 0251/5918961;
E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelüberprüfung
Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Ver- und Entwässerungsleitungen
Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Bei Arbeiten am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH müssen deren Kabelschutzanweisungen beachtet werden.

Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen
Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB).

Hausdrainage
Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche Regenwasserkanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 4 — Maßzahl (in m)

5 — vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

954 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

# BEBAUUNGSPLAN NR. II / 2 / 26.02

## "WOHNEN AN DER BECKHAUSSTRASSE WESTLICH DER MARIENSCHULE DER URSULINEN “

- TEXTBLATT **M 1:500**

| **VERFAHRENSSTAND:** | **DATUM:** |
|---|---|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS | 17.09.2013 |
| FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG | 28.10.-15.11.2013 |
| ENTWURFSBESCHLUSS | 29.04.2014 |
| ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 20.05.-30.06.2014 |
| ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 05.01.-06.02.2015 |
| SATZUNGSBESCHLUSS | |
| RECHTSVERBINDLICHKEIT | |

## PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.42

Drees Huesmann - Bielefeld — März 2015

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

TEIL A: NUTZUNGSPLAN
PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B:
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN;
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE;
- SONSTIGE HINWEISE;
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG

| | |
|---|---|
| PLANGEBIET: | TEILFLÄCHE ÖSTLICH DER BECKHAUSSTRASSE / WESTLICH DER MARIENSCHULE DER URSULINEN |
| GEMARKUNG / FLUR: | BIELEFELD / FLUR 52 |
| KARTENGRUNDLAGE: | 24.06.2013 |

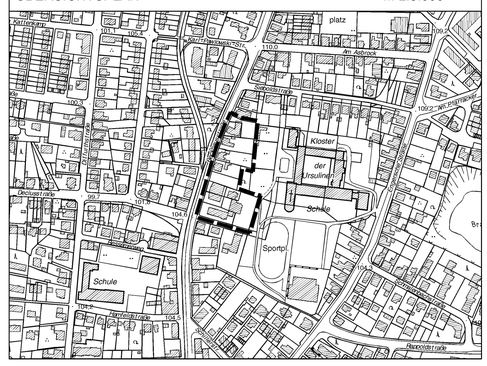
MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SCHILDESCHE

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. II / 2 / 26.02
"WOHNEN AN DER BECKHAUSSTRASSE WESTLICH DER MARIENSCHULE DER URSULINEN “
SATZUNG MÄRZ 2015

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000




TEXTBLATT M 1: 500