

# **B**

## **Teil B**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.06 „Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“ (Stand Oktober 2015)**

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

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

## Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. II/2/19.06

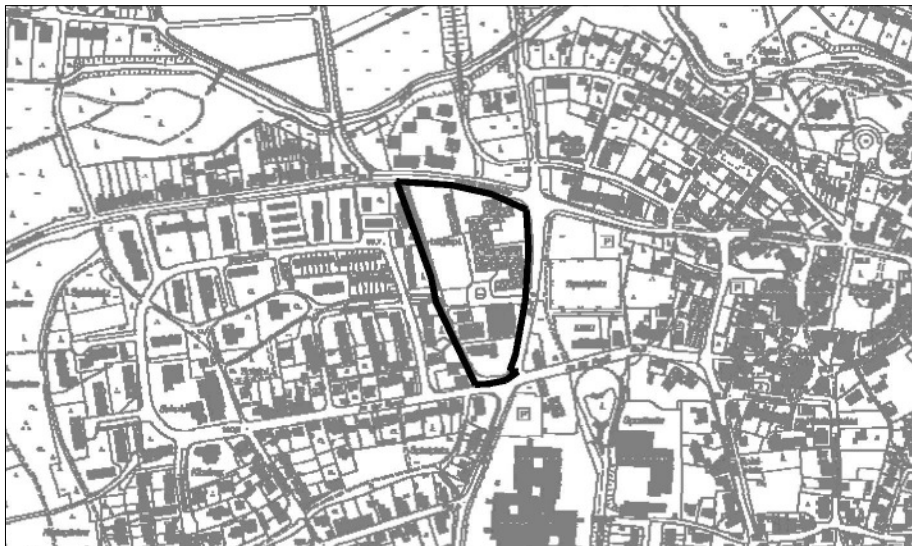
„Apfelstraße Ecke Westerfeldstraße“

### Teil B

Bebauungsplan - Nutzungsplan -Entwurf-

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Oktober 2015)



**Bauamt 600.42**

in Zusammenarbeit mit:

**Enderweit+Partner GmbH** 

Mühlenstraße 31 \* 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 \* Fax: 0521.9666222

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



## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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 Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

### Anmerkung

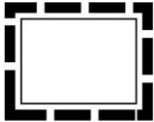
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO In Teilgebiete nach der Art der Nutzungen gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO



#### Mischgebiete (MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, MI<sub>3</sub>) gemäß § 6 BauNVO

#### 1.1 In den Mischgebieten (MI<sub>1</sub> bis MI<sub>3</sub>) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein **zulässig**:

- Nr. 1 Wohngebäude,  
(zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen im MI<sub>2</sub> s. Pkt. 1.2)
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Mischgebiet (MI<sub>2</sub>) gemäß § 6 BauNVO

#### 1.2 Im Bereich der im Nutzungsplan eingetragenen Altablagerung ist eine vertikale Gliederung gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung vorgesehen:

- Wohnnutzungen sind erst ab dem 1. OG **zulässig**, wenn nicht die Nutzungsverträglichkeit gesondert nachgewiesen wird.

(Siehe hierzu auch Punkt 7, Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1, 2 BauGB)

**Mischgebiet (MI<sub>3</sub>)**  
**gemäß § 6 BauNVO**

- 1.3 Im Mischgebiet MI<sub>3</sub> ist zusätzlich folgende Nutzung nach § 6 (2) BauNVO allgemein **zulässig**:

Nr. 7 Tankstellen

- 1.4 In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein **unzulässig**:

Nr. 7 Tankstellen

- 1.5 Im Mischgebiet MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub>, und MI<sub>3</sub> sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein **unzulässig**:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

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

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (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

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
**gemäß § 19 (4) BauNVO**

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nur bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

**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

Hinweis:

Die festgesetzten Mischgebietsnutzungen sind bei Umbauten von Bestandsgebäuden bis in das oberste Geschoss (hier 5. Vollgeschoss) zulässig.

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
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

Ausnahmen:

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorge-lagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen (Mitte Fahr-bahn/Mitte Fußweg).

Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

### 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o

3.1 offene Bauweise

a

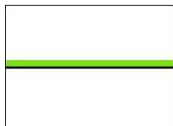
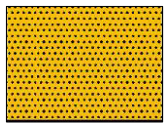
3.2 abweichende Bauweise

Es sind größere Gebäudelängen als 50m zulässig.

3.3 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

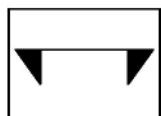
### 4. **Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie4.2 Öffentliche Verkehrsfläche4.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche

**F+R**

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Bereich für Ein- und Ausfahrt





Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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) Nr. 24 BauGB**

Das Plangebiet ist entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße durch Verkehrslärm vorbelastet.

**Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In den Lärmpegelbereichen IV – VI werden Außenwohnbereiche und offene Balkone innerhalb der 1. Baureihe entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße ausgeschlossen. Verglaste Balkonen und Terrassen (Wintergarten) sind zulässig, wenn der Nachweis einer ausreichenden Schallminderung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.



**Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

Hinweis:

Dargestellt sind die LPB im EG / 1. OG, die Lärmpegelbereiche für die übrigen Geschossebenen sind der Begründung als Anlage beigelegt.

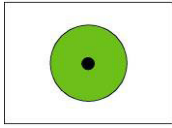
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI sind die Erdgeschosse und Obergeschosse gemäß schalltechnischer Untersuchung (Fa. AKUS GmbH, Bielefeld) bei Neubauten und Umbauten im Bestand entlang der Westerfeldstraße und der Apfelstraße durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster und Lüftungssysteme, Außenwände, Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie 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.

|                |                      |               |
|----------------|----------------------|---------------|
| <b>LPB III</b> | Lärmpegelbereich III | 61 - 65 dB(A) |
| <b>LPB IV</b>  | Lärmpegelbereich IV  | 66 - 70 dB(A) |
| <b>LPB V</b>   | Lärmpegelbereich V   | 71 - 75 dB(A) |
| <b>LPB VI</b>  | Lärmpegelbereich VI  | 76 - 80 dB(A) |

Der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schallschuldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 ist darzulegen.

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 5, Blatt LP-E1 -5 zur Schalltechnischen Untersuchung BLP-15 1116 01 vom 16.10.2015, Fa. AKUS GmbH, Bielefeld

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



zu erhaltende Bäume

Vorgartenflächen

In den M1- 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 5,00m vorzusehen.

**7. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

gemäß § 9 (2) BauGB

Wohnnutzungen bleiben im M1 im Erdgeschoss unzulässig, bis eine Sanierung der ehemaligen Altdeponie IHSB 300 erfolgt und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist. Eine Bauabschnittsbildung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt sind möglich.

**8. Örtliche Bauvorschriften**

**Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

**DN** Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 25° 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.

## 8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können nur außerhalb der Sichtachse auf die Signalgeber der Lichtsignalanlagen Westerfeldstraße / Apfelstraße und Apfelstraße / An der Reegt errichtet werden.

### 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 m² 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.

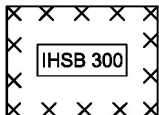
Je Ansicht und Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Es sind nur Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 m² unterhalb der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Größere Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.

## **9. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

**gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**



Altdeponie IHSB 300

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

## **Sonstige Hinweise**

### 1. 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.

### 2 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.

### 3. 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.

### 4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Umbauarbeiten an Bestandgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

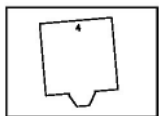
### 5. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschoßfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

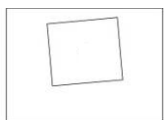
### Bestehende Rechtsverhältnisse

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

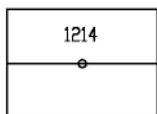
### **Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Nebenanlage, Garage



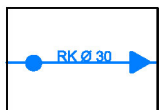
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



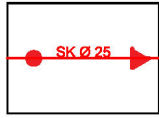
vorhandene Flurgrenze



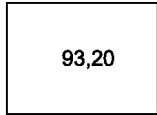
Angrenzende Bebauungspläne



Vorhandener Regenwasserkanal



Vorhandener Schmutzwasserkanal



Vorhandene Höhenpunkte über NN

