

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/19.05 *„Wohnen an der Stiftsfreiheit“*

Anlage B

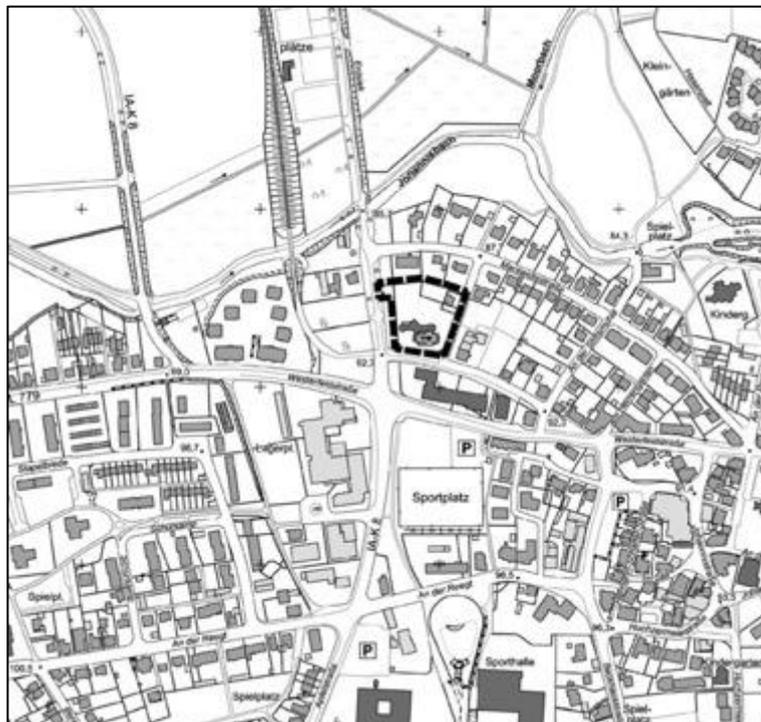
Bebauungsplan – Nutzungsplan
Bebauungsplan – Gestaltungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen

- Satzung -

(Stand: April 2016)

(Begründung s. Anlage C)



Übersichtsplan

Bauamt 600.42

Arbeitsgemeinschaft (ARGE)
Beck & Baudisch

Inhalt

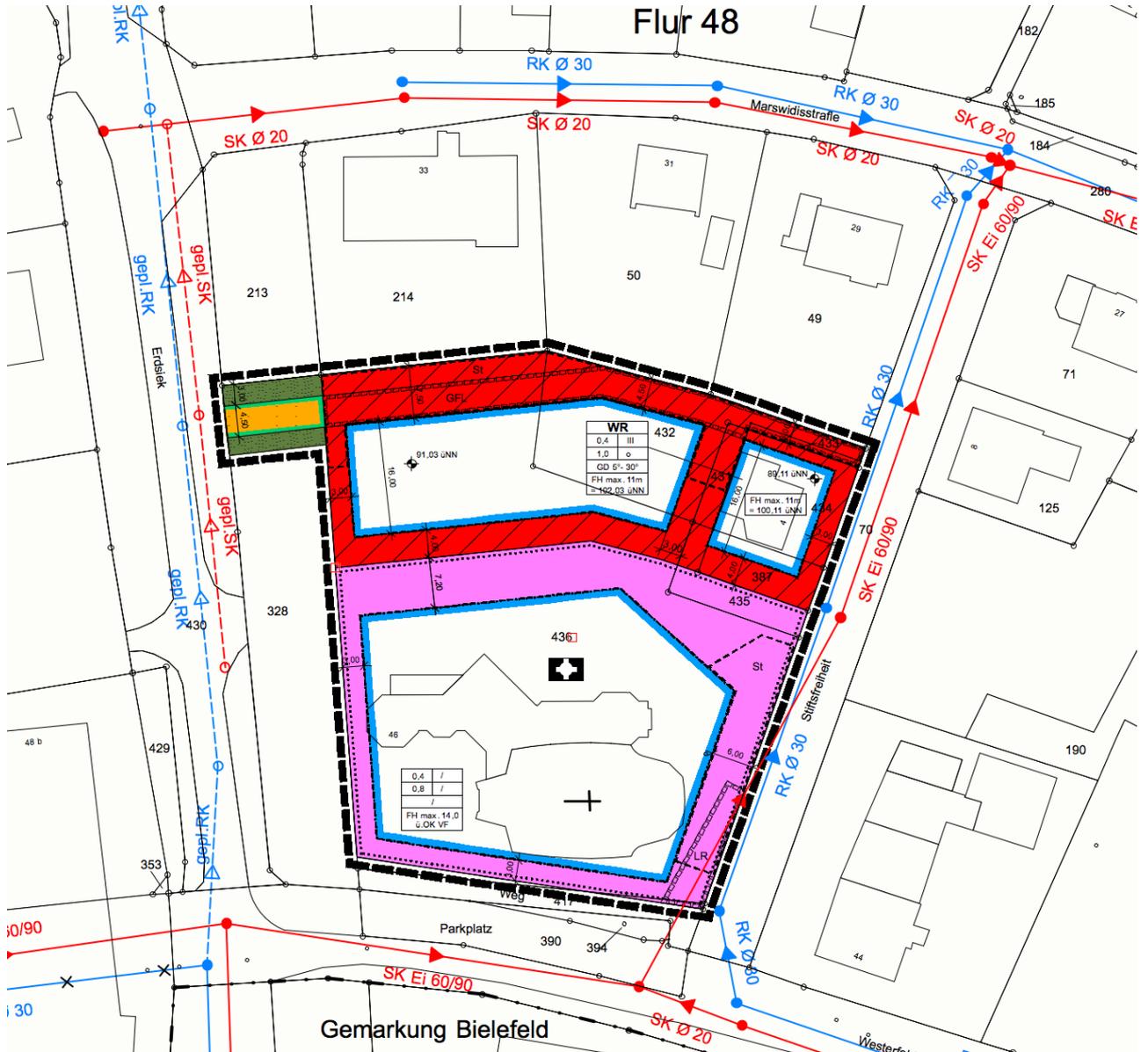
Seite

Anlage B**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/19.05
"Wohnen an der Stiftsfreiheit" – Satzung –**

Nutzungsplan (Verkleinerung)	3
Gestaltungsplan (Verkleinerung)	4
Angabe der Rechtsgrundlagen	5
Textliche Festsetzungen	6 - 10
0. Abgrenzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	8
4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	8
5. Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielstätten	9
6. Verkehrsflächen	9
7. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
8. Grünflächen	10
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	10
10. Örtliche Bauvorschriften	11
11. Sonstige Hinweise	12 - 13
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	14

Bebauungsplan – Satzung –

Nutzungsplan (Verkleinerung)



**Bebauungsplan – Satzung –
Gestaltungsplan (Verkleinerung)**

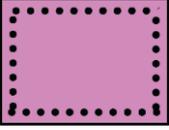


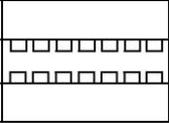
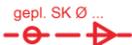
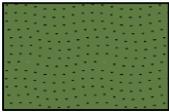
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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);</p> <p>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);</p> <p>§ 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);</p> <p>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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>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>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.</p> <p>(Stand: 03.11.2015)</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO In dem WR–Gebiet sind <u>alle allgemein zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Ebenfalls zulässig ist die <i>ausnahmsweise zulässige Nutzung</i> gemäß § 3 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die <i>ausnahmsweise zulässige Nutzung</i> gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) ist in dem WR–Gebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

<p style="text-align: center;">2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(1,0)</p> <p style="text-align: center;">III</p> <p style="text-align: center;">91,03 üNN</p> 	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 1,0</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III (drei)</p> <p>In dem WR-Gebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. Die darüber hinausgehende Errichtung eines weiteren Geschosses, z.B. als Staffelgeschoss, ist ausgeschlossen.</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Firsthöhen (FH) zulässig:</p> <p>WR = FH max. 11,00 Gemeinbedarfsfläche = FH max. 14,00 m</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>oberer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Firsthöhe</u> die Oberkante der Dachhaut vom First (Firstabdeckung). <p><u>unterer Bezugspunkt:</u></p> <p>a) Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>b) Im Bereich des festgesetzten WR-Gebietes ist als untere Bezugshöhe die im jeweiligen Baufenster angegebene Höhe über NN des Höhenbezugspunktes maßgebend.</p>

<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">St</p> 	<p>4.1 <u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21a BauNVO</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziffer 4.2).</p> <p>Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.</p> <p>4.2 <u>Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze</u> gemäß §§ 12 BauNVO</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Carports / Stellplätze</p> <p>Innerhalb der mit 'St' gekennzeichneten Flächen im WR-Gebiet sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports zulässig.</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
 	<p>5.1 <u>Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</u> gemäß §§ 12 BauNVO</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p>Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>6.2 <u>Straßenverkehrsfläche</u> – öffentlich –</p>

<p style="text-align: center;">7</p>	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">  <p>GFL</p> <p>LR</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;">      </div> </div>	<p>7.1 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>7.1.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>7.1.2 Mit Leitungsrechten (LR) zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Bielefeld.</p> <p>7.2 <u>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal <i>(nur außerhalb des Geltungsbereiches)</i></p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal <i>(nur außerhalb des Geltungsbereiches)</i></p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal <i>(nur außerhalb des Geltungsbereiches)</i></p> <p>zukünftig entfallender Kanal <i>(nur außerhalb des Geltungsbereiches)</i></p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>8.1 <u>öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen sind insgesamt unversiegelt zu erhalten und dauerhaft zu begrünen.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB</p>
	<p>(nur textliche Festsetzung)</p> <p>innerhalb des Geltungsbereiches ist für jeweils zwei errichtete Stellplätze mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind ausschließlich standortheimische Arten der (Mindest-) Pflanzqualität 3x verschult, mit Ballen zu verwenden.</p>

10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
GD 5° - 30°	<p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u></p> <p>10.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung von 5° - 30° zulässig.</p> <p>Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind <u>nur</u> Dacheindeckungen mit matter Oberfläche - zur Vermeidung von Blendwirkung - zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind auf den Dachflächen im Plangebiet zulässig.</p>

11	Sonstige Hinweise
	<p>11.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> 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 Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>11.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p> <p>11.3 <u>Grundwassermessstellen</u> Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind im Umweltamt der Stadt Bielefeld einzuholen.</p> <p>11.4 <u>Kampfmittelüberprüfung</u> Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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. Im südlichen Plangebiet kann eine –derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p>11.5 <u>Hausdrainageleitungen</u> 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 Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p>

11.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes sind mit der Stadt bzw. dem Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den festgesetzten Grundstücks- und Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.

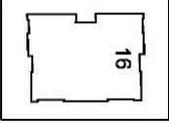
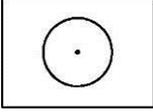
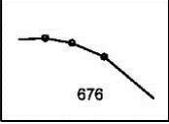
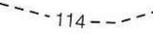
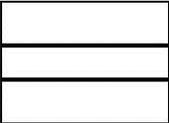
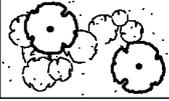
Der Eigentümer der Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, Philip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld“

11.7 Begrenzung des Bodenversiegelung

Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu errichten).

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
     <p data-bbox="244 936 371 969">II/2/56.00</p>  <p data-bbox="268 1070 347 1104">S 326</p>	<p data-bbox="576 297 772 331"><u>Nutzungsplan</u></p> <p data-bbox="576 365 1334 398">vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p data-bbox="576 533 1046 566">vorhandener, eingemessener Baum</p> <p data-bbox="576 667 1265 701">vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p data-bbox="576 768 1342 835">Höhenlinie mit Angabe der Geländehöhen in Meter ü. N.N. (aus DGK 5, nicht verbindlich)</p> <p data-bbox="576 869 1086 902">Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p data-bbox="576 936 1158 969">Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> <p data-bbox="576 1003 1007 1037">Begrenzung der vorh. Altdeponie</p>
    	<p data-bbox="576 1171 810 1205"><u>Gestaltungsplan</u></p> <p data-bbox="576 1238 1241 1272">Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p data-bbox="576 1373 1090 1406">Vorschlag für neue Grundstücksgrenze</p> <p data-bbox="576 1473 1185 1507">Vorschlag für eine Garage/ Carport mit Zufahrt</p> <p data-bbox="576 1653 1078 1686">Öffentliche und private Verkehrsfläche</p> <p data-bbox="576 1854 994 1921">Vorschlag Baum- und Strauchpflanzungen</p>