

A	Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ (Stand Dezember 2016) - Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf, Vorhaben- und Erschließungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise Planungsstand: Vorentwurf, frühzeitige Beteiligungen
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

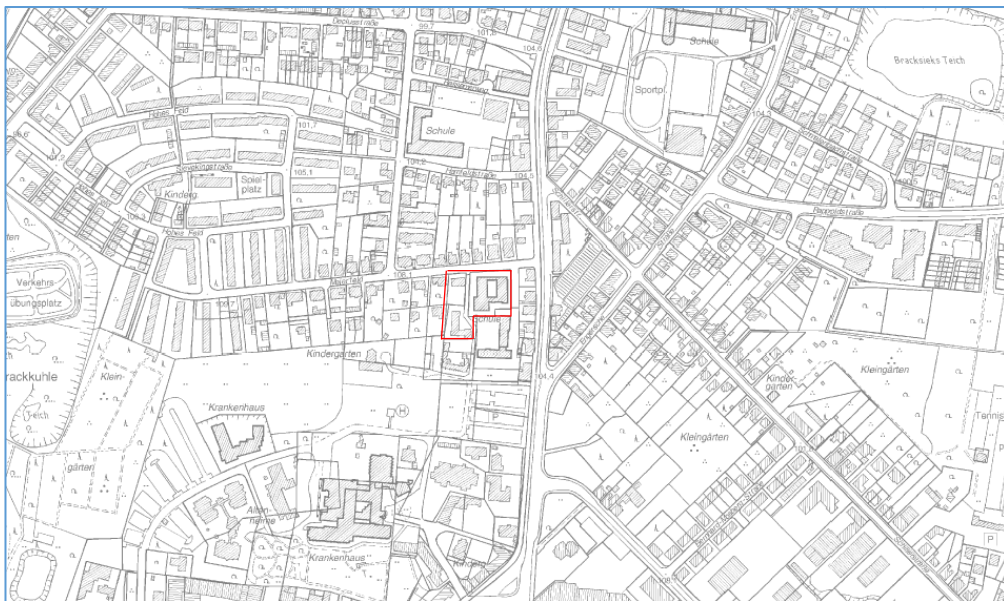
Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

Teil A

Vorentwurf

Nutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan,
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärung u. Hinweise

(Stand Dezember 2016)



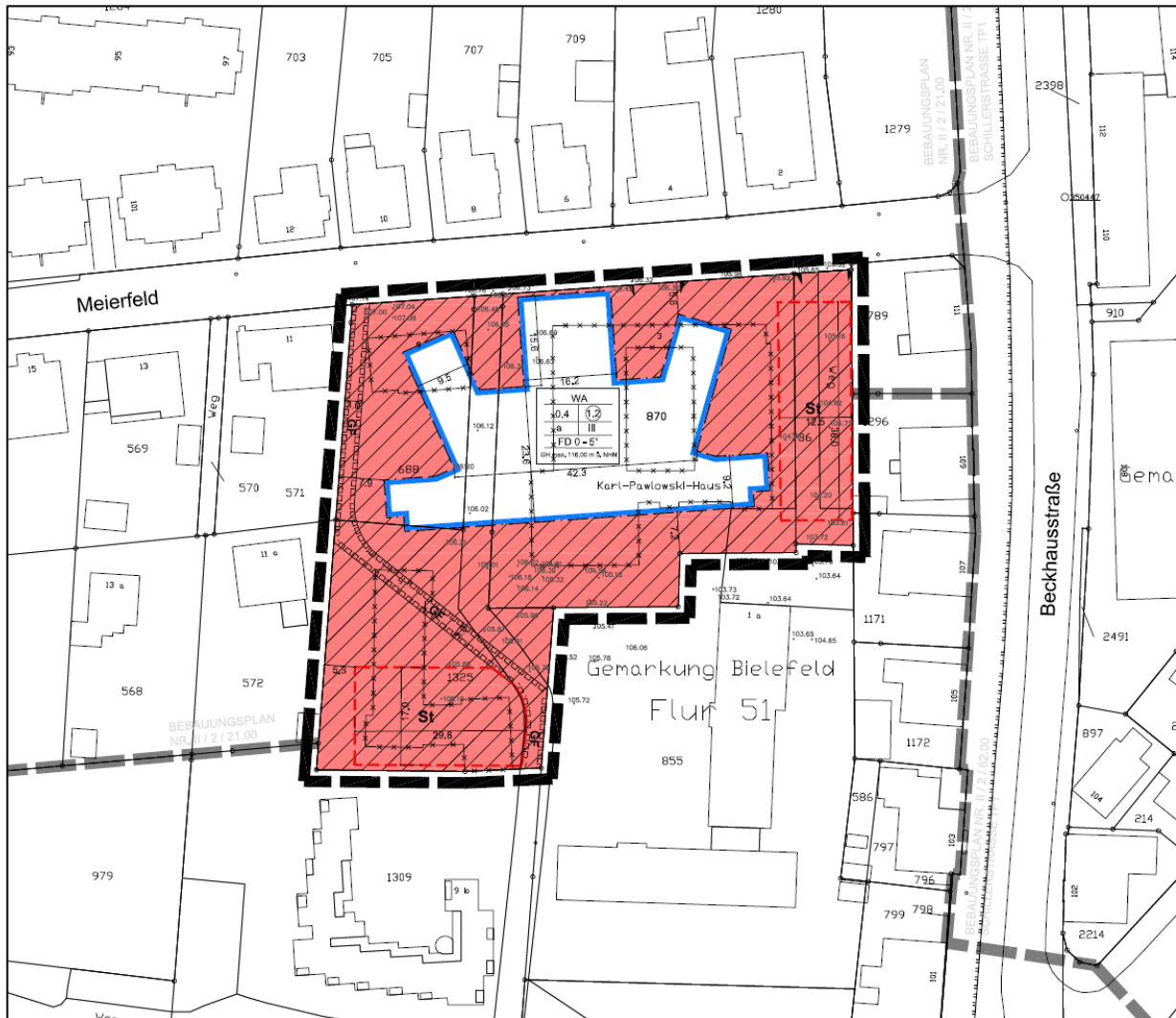
Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

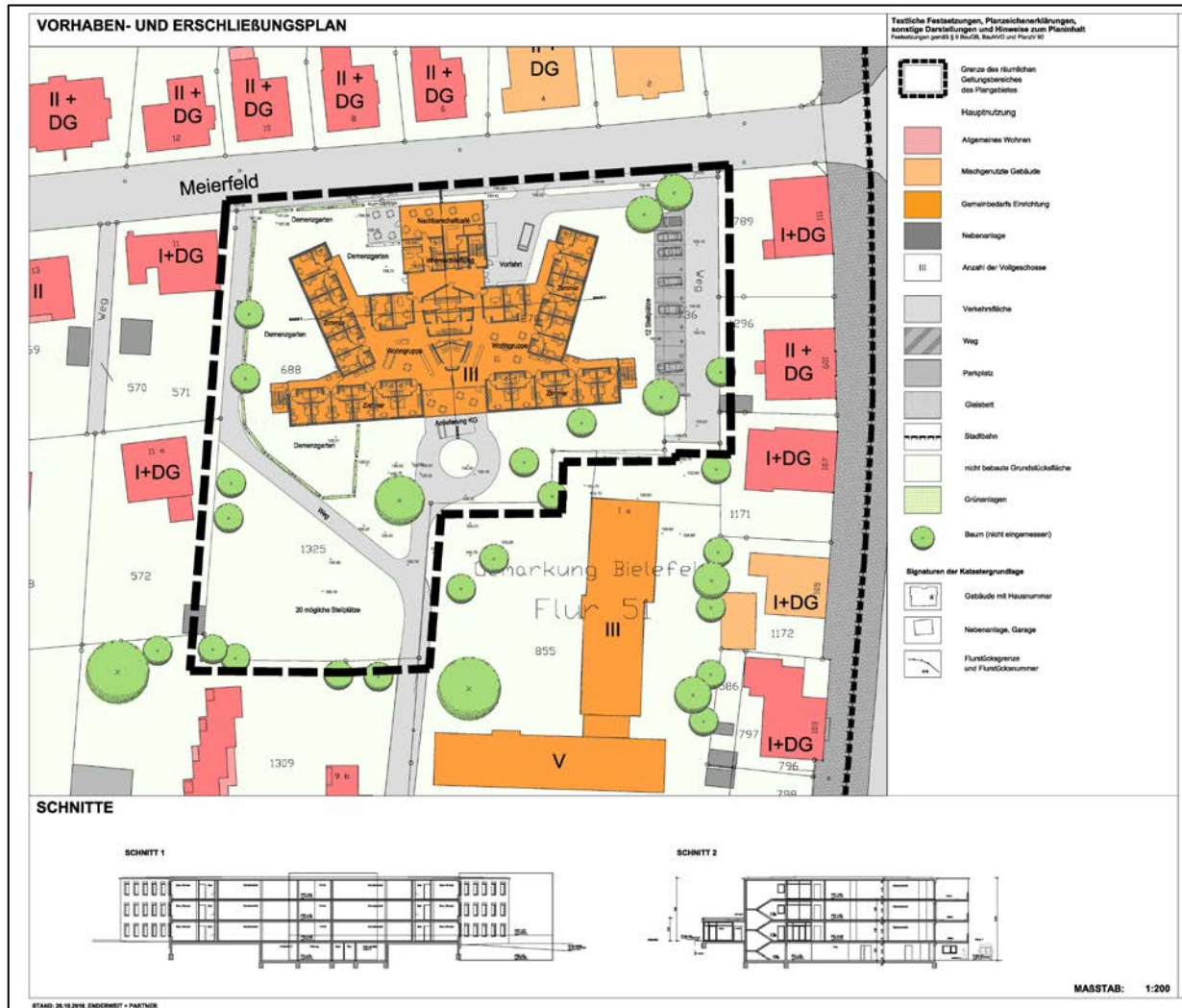
Erstaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“
 – Nutzungsplan
 Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf



Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

– Nutzungsplan

Abb.2: Vorhaben- und Erschließungsplan – 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).

Anmerkung

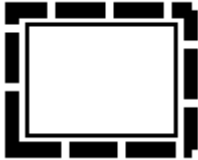
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB** gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO



Allgemeine Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerks-
betriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO aus- nahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO aus- nahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

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

0,4

zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig für:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
hier drei Vollgeschosse.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH max.

116,00 m ü. NHN

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf das zulässige Maß von 116,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

Der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

2.4.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	
0,4	1,2
a	III
FD 0 - 5°	
GH max. 116,00 m ü. NHN	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Geschosse
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe	

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

a

3.1 abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.



3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB



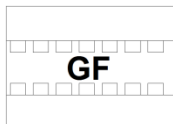
Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Bereich für Ein- und Ausfahrt

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) 21 BauGB



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Allgemeinheit für eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Straße „Meierfeld“ und der Straße „Johanneswerkstraße“.

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

Hinweis: Örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

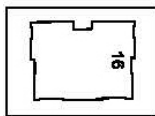
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

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

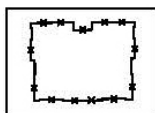
3. Artenschutz

Hinweis: Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



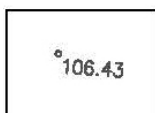
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



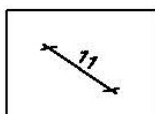
abgängiges Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



eingemessener Höhenpunkt ü. NHN



Bemaßung



Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes