

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/O7 – 2. Änderung „Großes Feld“ - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan III/O7 - 2. Änderung „Großes Feld“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Satzung, Dezember 2017



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

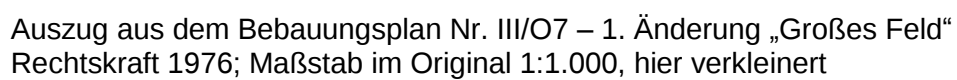
Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/O7 - 2. Änderung „Großes Feld“

Übersichtspläne und Planzeichnung

1. Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/O7 – 1. Änderung „Großes Feld“, Auszug
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan - Vorentwurf
5. Gestaltungsplan - Vorentwurf
6. Nutzungsplan – Vorentwurf
7. Gestaltungsplan - Satzung
8. Nutzungsplan – Satzung
9. Rechtsgrundlagen
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
11. Hinweise

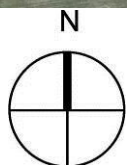
Bebauungsplan Nr. III/O7 - 2. Änderung „Großes Feld“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



3. Luftbild und Geltungsbereich

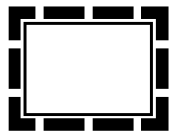


ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

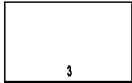




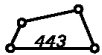
Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude
mit Hausnummer



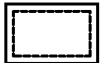
Vorhandene Flurstücksgrenzen
mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Hauptnutzungen



Wohnen

Dachlandschaft, Geschossigkeit

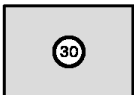


Flachdach (FD)

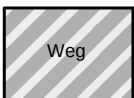
I+D

Zahl der Vollgeschosse des Haupt-
baukörpers + Nutzung im Dach

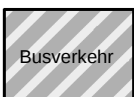
Verkehrsflächen, Infrastrukturen



öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger
Höchstgeschwindigkeit



Privater Erschließungssch



Ein- und Ausfahrt für den Busverkehr



Parkplatz

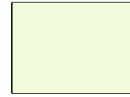


Fußwege, Fuß- / Radwege



Bushaltestelle

Sonstiges



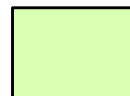
Nicht bebaute Grundstücksfläche, Gartenbereiche



Garagen, Nebengebäude



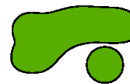
Ackerfläche



Grünland



Grünanlage

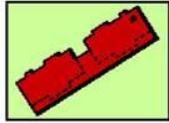


Gehölz- und Baumbestand



Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

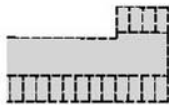
Wohnkomplex mit etwa 42 barrierefreien Wohnungen



- Nördlicher Baukörper mit 2 Vollgeschossen



- Südlicher gegliederter Baukörper mit 2 - 4 Vollgeschossen nach dem „Bielefelder Modell“



Geplante / teils bestehende Stellplatzanlagen



Geplante Baumpflanzungen



Vorhandene Gehölzgruppe



Bestehende Verkehrsfläche

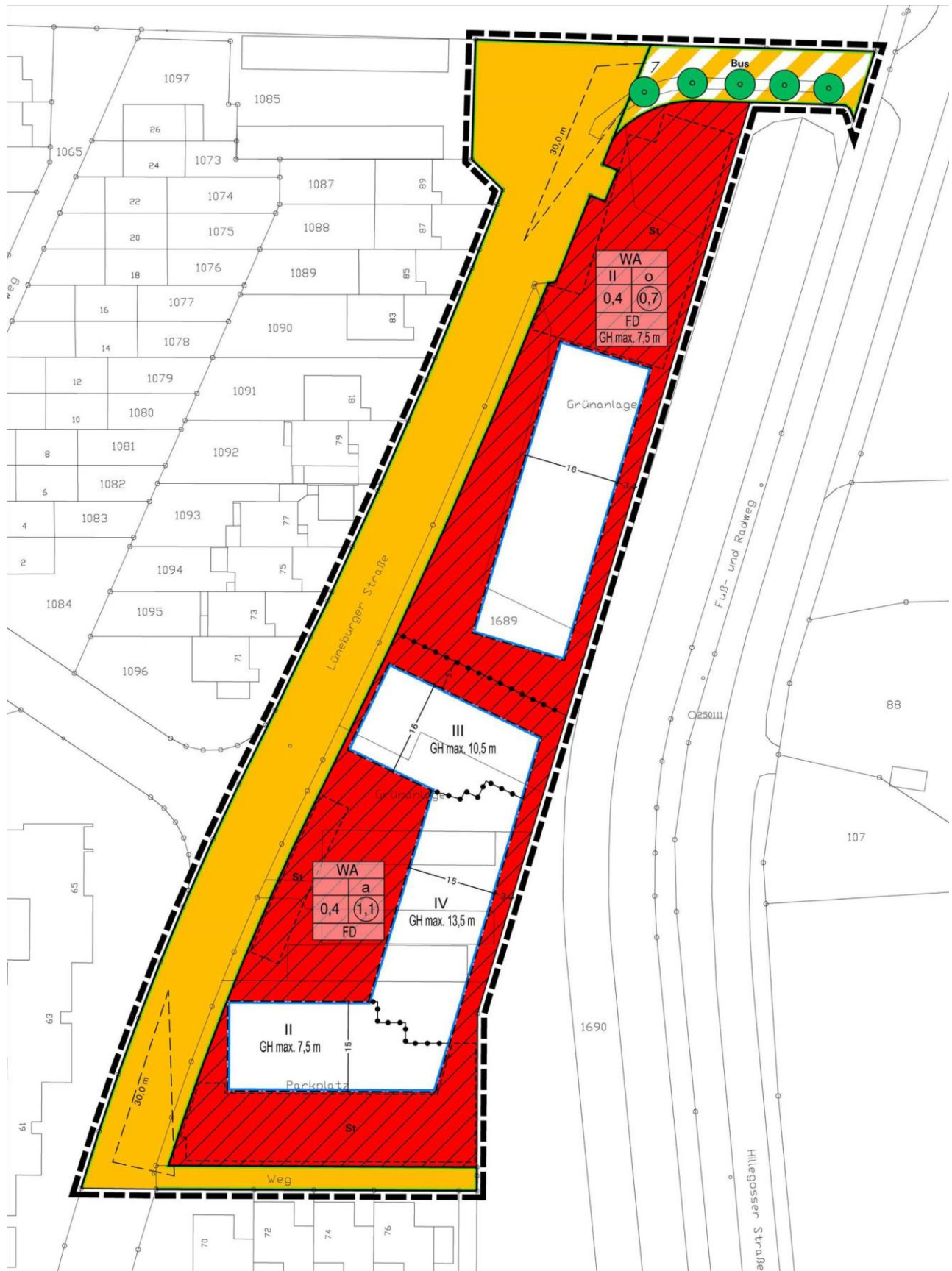


Bestehende Ein- und Ausfahrt für Busse

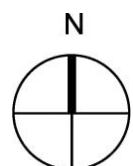


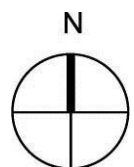
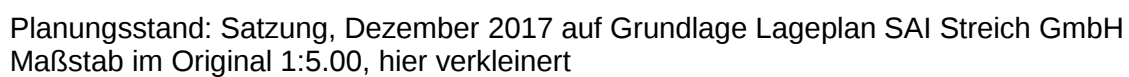
Abgrenzung des Geltungsbereichs

6. Nutzungsplan – Vorentwurf

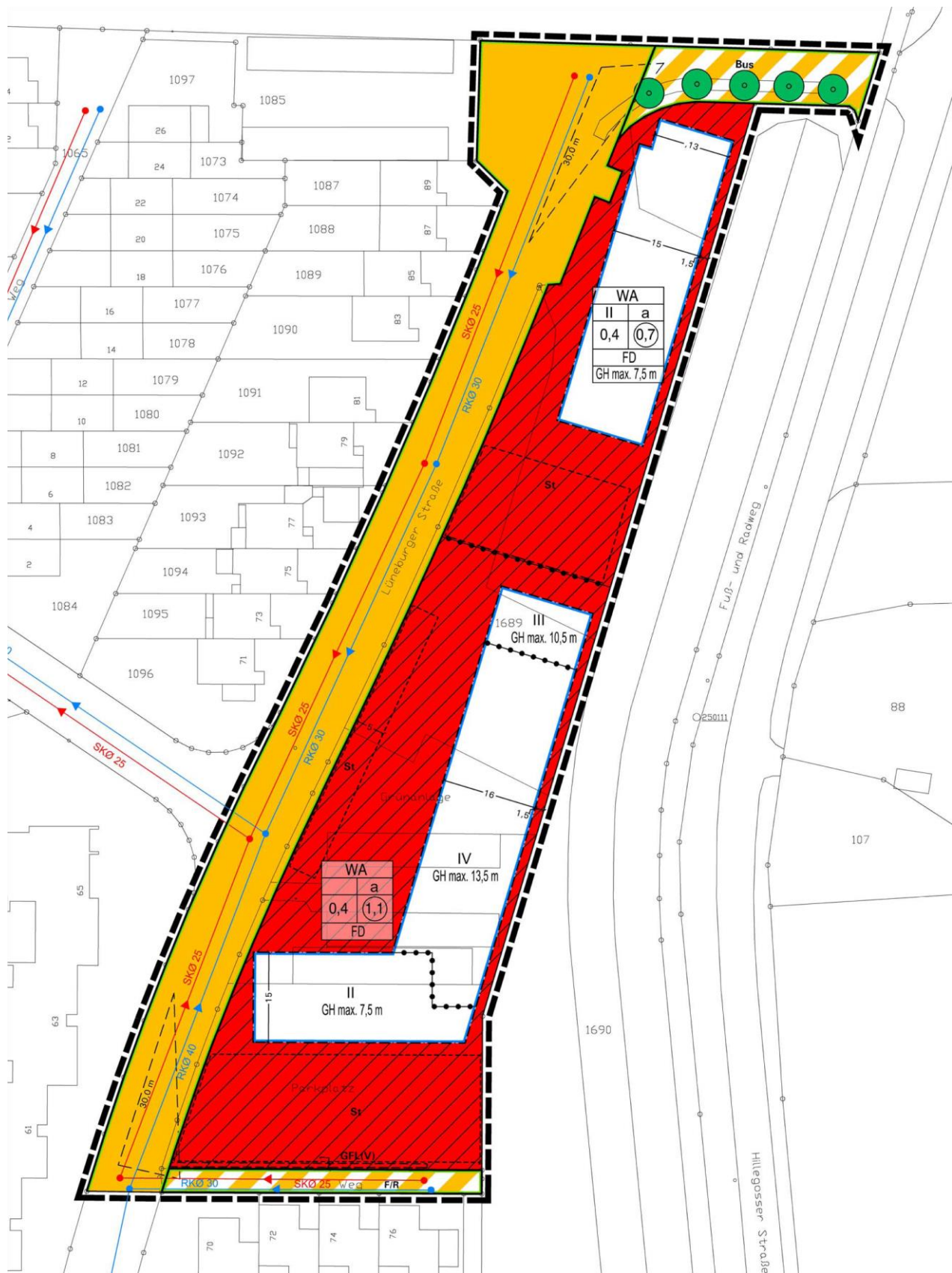


Planungsstand: Vorentwurf, Dezember 2016
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

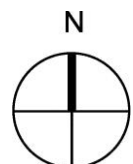




8. Nutzungsplan – Satzung (unverändert zum Entwurf)



Planungsstand: Satzung, Dezember 2017
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



9. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

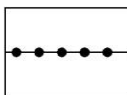
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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. 966).

Anmerkungen und Hinweise:

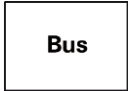
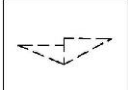
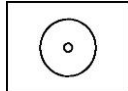
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

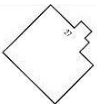
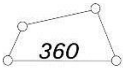
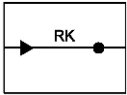
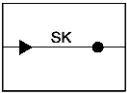
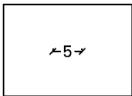
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt.
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet WA</u> gemäß § 4 BauNVO 1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u> - Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Gartenbaubetriebe - Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4
(1,1)	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 1,1
IV	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse: - als Höchstmaß, hier z.B. maximal vier Vollgeschosse
GHmax.	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Gesamthöhe als Höchstmaß in Meter, hier z.B. 13,5 m Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach und sonstige bauliche Anlagen = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage. - Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Abrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. 2.4.2 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Gesamthöhe durch Dachaufbauten für technische Anlagen und untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungs- oder Solaranlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Dabei ist ein Abstand von 2,0 m zur Dachkante einzuhalten.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a 	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Abweichende Bauweise: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf. 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St 	4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Kfz einschließlich Carports mit Dachbegrünung und bepflanzte Pergolen als Ausnahme gemäß 8.2.1</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Stellplätze und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur in den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dabei haben Carports (überdachte Stellplätze) einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Lüneburger Straße einzuhalten. Garagen sind jedoch auch innerhalb dieser Flächen nicht zulässig. 4.2 <u>Einschränkungen für Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze. <i>Definition Vorgärten: Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i>

5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
     	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u> 5.3 <u>Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, öffentlich</u> Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Zweckbestimmung: Ein- und Ausfahrt für Busse 5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25 BauGB
	6.1 <u>Anzupflanzende Einzelbäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7	Sonstige Festsetzungen
	7.1 <u>Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld (hier: Schmutzwasserkanal)
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	8.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 8.1.1 <u>Dachform</u> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist für Hauptbaukörper folgende Dachform zulässig: Flachdach Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,5 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Außenkante aufgehendes Mauerwerk) mindestens 2 m abzurücken. 8.1.2 <u>Fassadengestaltung</u> Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich als Putzfassaden und Trespa-Platten in folgenden Farben zugelassen: Wandelemente: weiß bis hellbeige (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 1013, 1015) Untergeordnete Wandelemente: hellgrau bis graubeige (RAL 9002, 7038, 7044, 7047) Balkon-Elemente: beige bis graubraun (RAL 1001, 1002, 1011, 1013, 7016, 7021, 7022, 7043, 8019) Dabei sind dunklere Farbtönungen (RAL 1001, 1002, 1011, 7016, 7021, 7022, 7043, 8019) nur bis zu einem Flächenanteil von maximal 30 % je Fassadenseite zulässig. 8.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW 8.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität I Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte entlang der Lüneburger Straße sind zwischen den Stellplätzen jeweils in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m auf 5,0 m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist eine Pflanzung in Pflanzstreifen entlang der Stellplatzfläche zulässig. Die Pflanzstreifen sind dabei in einer Mindestbreite von 2,00 m anzulegen. Bestehende

	Stellplatzanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. <i>Hinweis:</i> <i>Der Bestandsschutz einer Stellplatzanlage (hier vorhandene südliche Stellplatzanlage) gilt nur dann, sofern diese nicht baulich verändert wird. Sobald die Stellplatzanlage baulich verändert bzw. neu gestaltet wird, ist eine Begrünung gemäß der obenstehenden Festsetzung vorzunehmen.</i> Bei abgestimmtem Gestaltungskonzept können abweichend auch andere Maßnahmen zur Stellplatzbegrünung getroffen werden (z.B. bepflanzte Pergolen, abschnittsweise Carports mit Dachbegrünung in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Lüneburger Straße). 8.2.2 <u>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</u> Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig. 8.3 <u>Vorschriften zu Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Verkehrsfläche zulässig.
9	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
    	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

11. Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.
6. **Bodenschutz:** Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.
7. **Dachbegrünungen:** Für die Dächer der geplanten Neubauten ist eine extensive Dachbegrünung mit einer 8cm starken Vegetationsschicht in Teilbereichen, sofern diese nicht für gebäudetechnische Dachaufbauten oder -einbauten genutzt werden, empfehlenswert.
Im Zuge von baurechtlichen Antragsverfahren sind Teilrealisierungen zu prüfen. Das Umweltamt 360.22 ist zu beteiligen
8. **Auslage von Normen:** Die in den textlichen Festsetzungen nach der RAL-Farbskala festgesetzten RAL-Farben können im Bauamt, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.