

## Anlage

**A**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“**

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planstand: März 2018

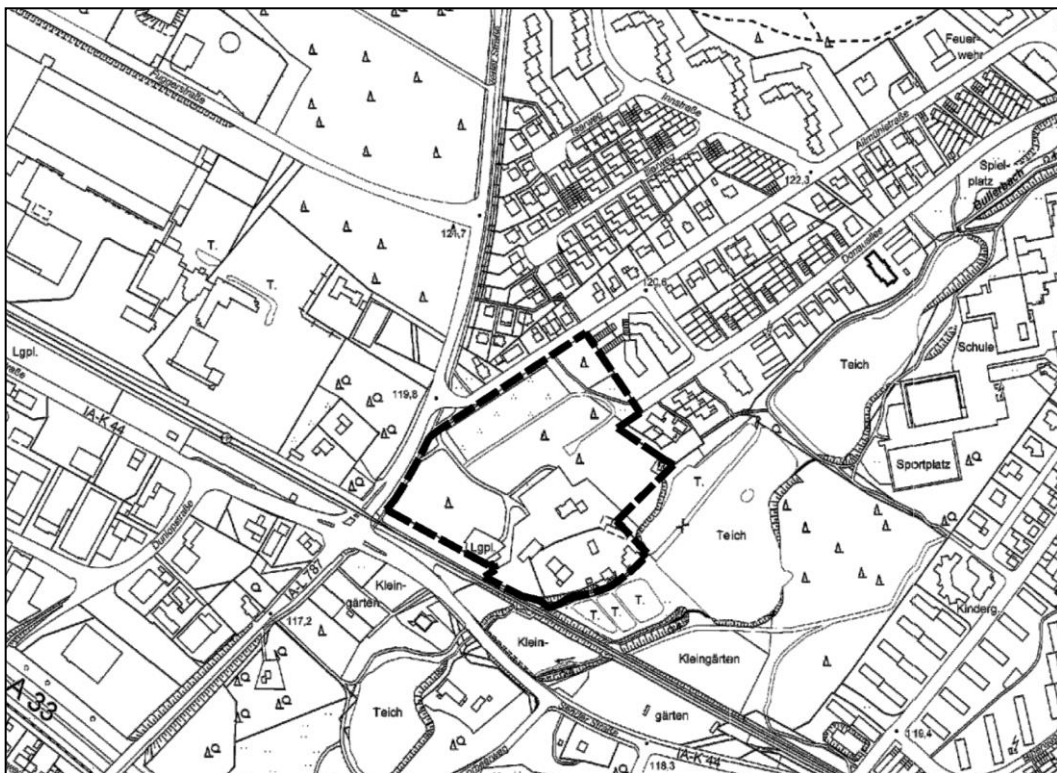
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Sennestadt

### Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54

#### „Wohnen an der südlichen Donauallee“

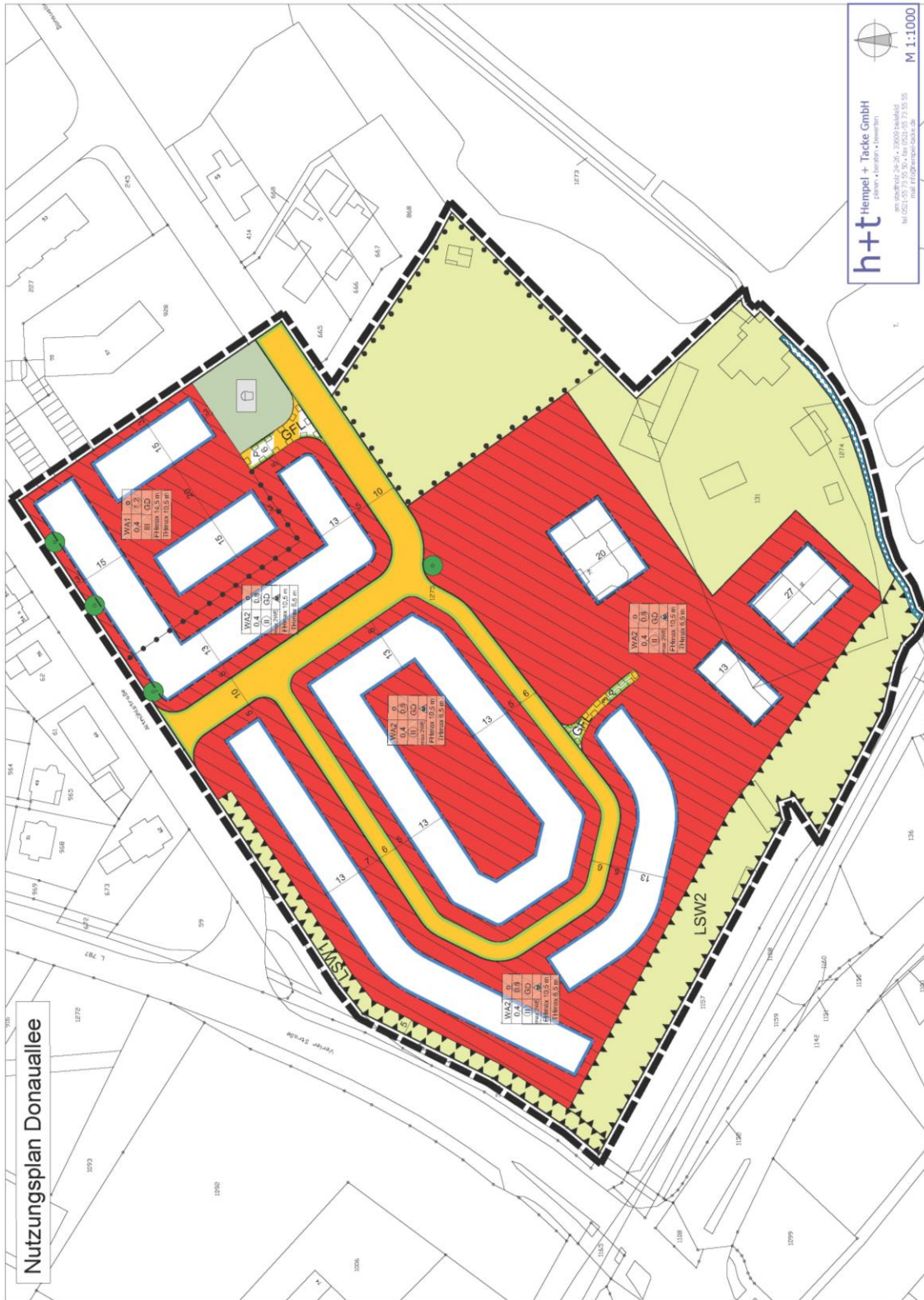
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Vorentwurfsfassung
  - Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
  - Vorentwurfsfassung



Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Bauamt 600.52

# 1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (Verkleinerung)



## 2. Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan (Verkleinerung)



### **3. 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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.

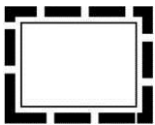
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

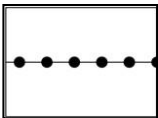
### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau-  
gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 -**

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**0,4** zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

**1,2** zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

- 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

**II** zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

TH<sub>max</sub> 10,50 m

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,50 m) überschreiten.

FH<sub>max</sub> 14,50 m

Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 14,50 m) überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

### Oberer Bezugspunkt

Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

### Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn).

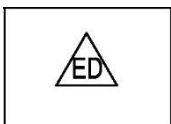
## 3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**

**gemäß § 9 (1) 2 BauGB**

### 3.1 Bauweise

O

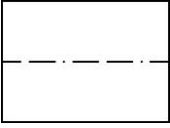
offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche.

## 4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

**gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Stellplätze sowie Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind jedoch Carports, Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

## 5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

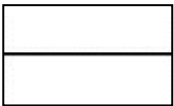
**gemäß § 9 (1) 6 BauGB**

2 WE

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 6. **Verkehrsflächen**

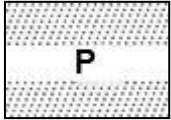
**gemäß § 9 (1) 11 BauGB**



6.1 Straßenbegrenzungslinie



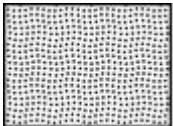
6.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



6.3 Straßenverkehrsfläche (privat)

## 7. Grünflächen

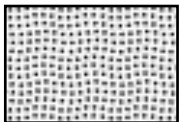
**gemäß § 9 (1) 15 BauGB**



7.1 Grünfläche – öffentlich-



7.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz



7.2 Grünfläche – privat -

## 8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**gemäß § 9 (1) 16 BauGB**



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Gewässer

## 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

### 10.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme 1

**LSW1**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand vorzunehmen.

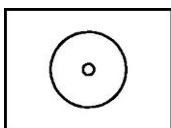
### 10.2 Aktive Lärmschutzmaßnahme 2

**LSW2**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall – Wand – Kombination vorzunehmen.

## 11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB



### Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

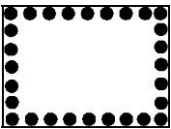
### Begrünung der Stellplatzanlagen

Für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als

überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

Geeignete Baumarten sind z.B. folgende:

- Spitzahorn (*Acer platanoides* „Olmstedt“)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* „Columnare“)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Dornenlose Gleditschie (*Gledisia triacanthos* „Skyline“)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

## 12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

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

GD 10-38°

### 12.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind flachgeneigte sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 38°. Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Die Begrünung von Dächern der baulichen Nebenanlagen, wie z.B. der Carports ist wünschenswert.

#### 12.2 Dacheindeckungsmaterialien

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

#### 12.3 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker sowie Holzverkleidung.

#### 12.4 Gestaltung der Hausgärten

Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

#### 12.5 Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m<sup>2</sup> sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

#### 12.6 Antennenanlagen

Parabolantennen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade oder des Daches entsprechenden Ausführung zulässig. Die Parabolantenne darf nicht über den Dachfirst herausragen.

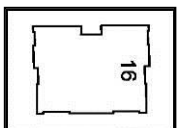
## Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



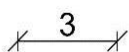
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

### Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

### Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / 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 privaten Grundstücks- / 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. Lärmschutzwand) 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 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

#### Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung 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.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.