

Anlage

A 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Vorentwurf-

- **Nutzungsplan**
- **Textliche Festsetzungen**
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Aufstellung / Mai 2018

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/G 23

„Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“

Anlage A1

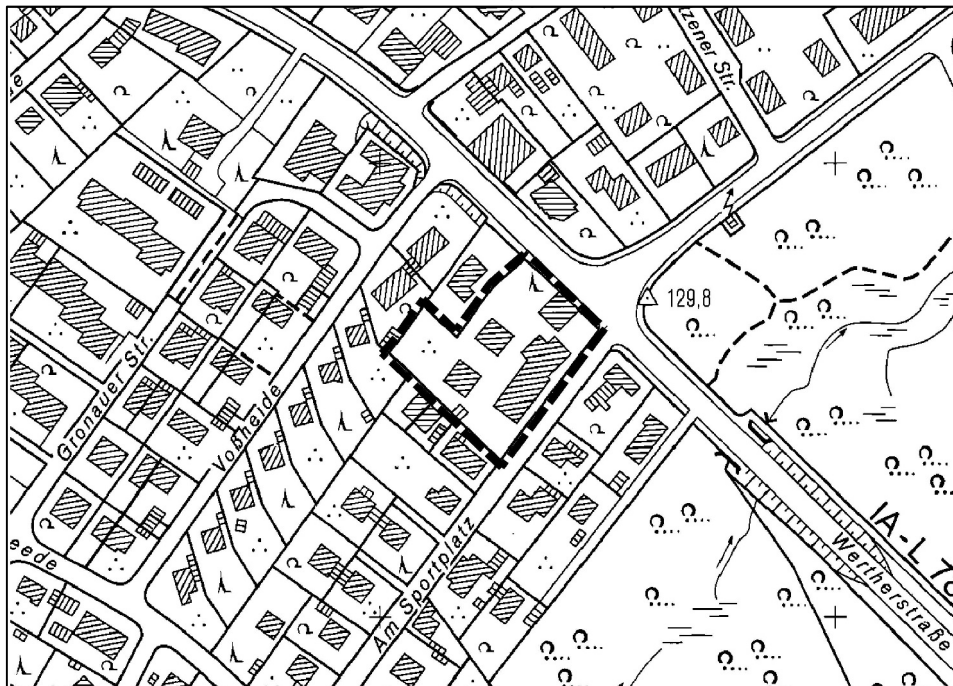
-Vorentwurf-

(Stand April 2018)

Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

A1: Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen,
Rechtsgrundlagen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Übersichtsplan

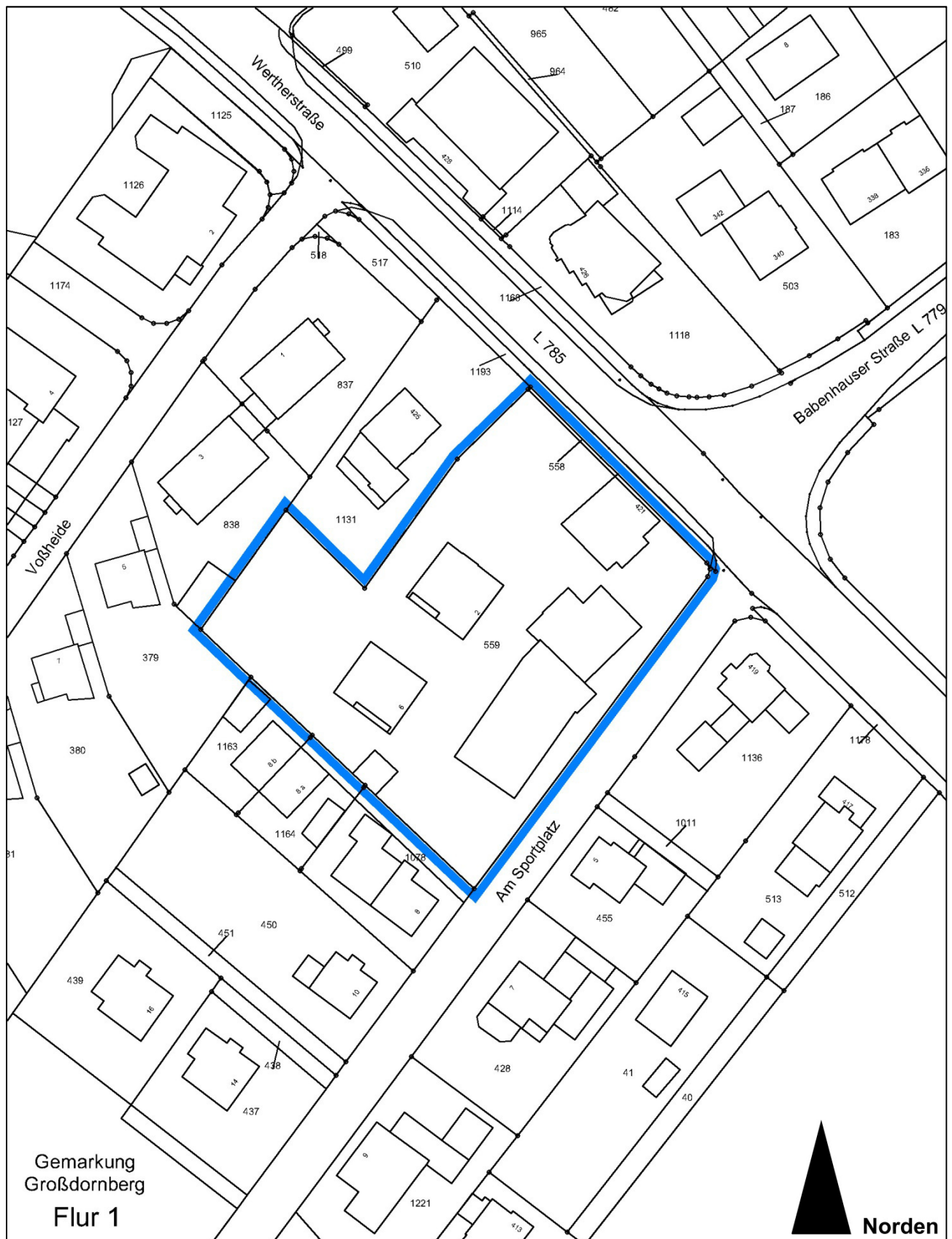


Verfasser:

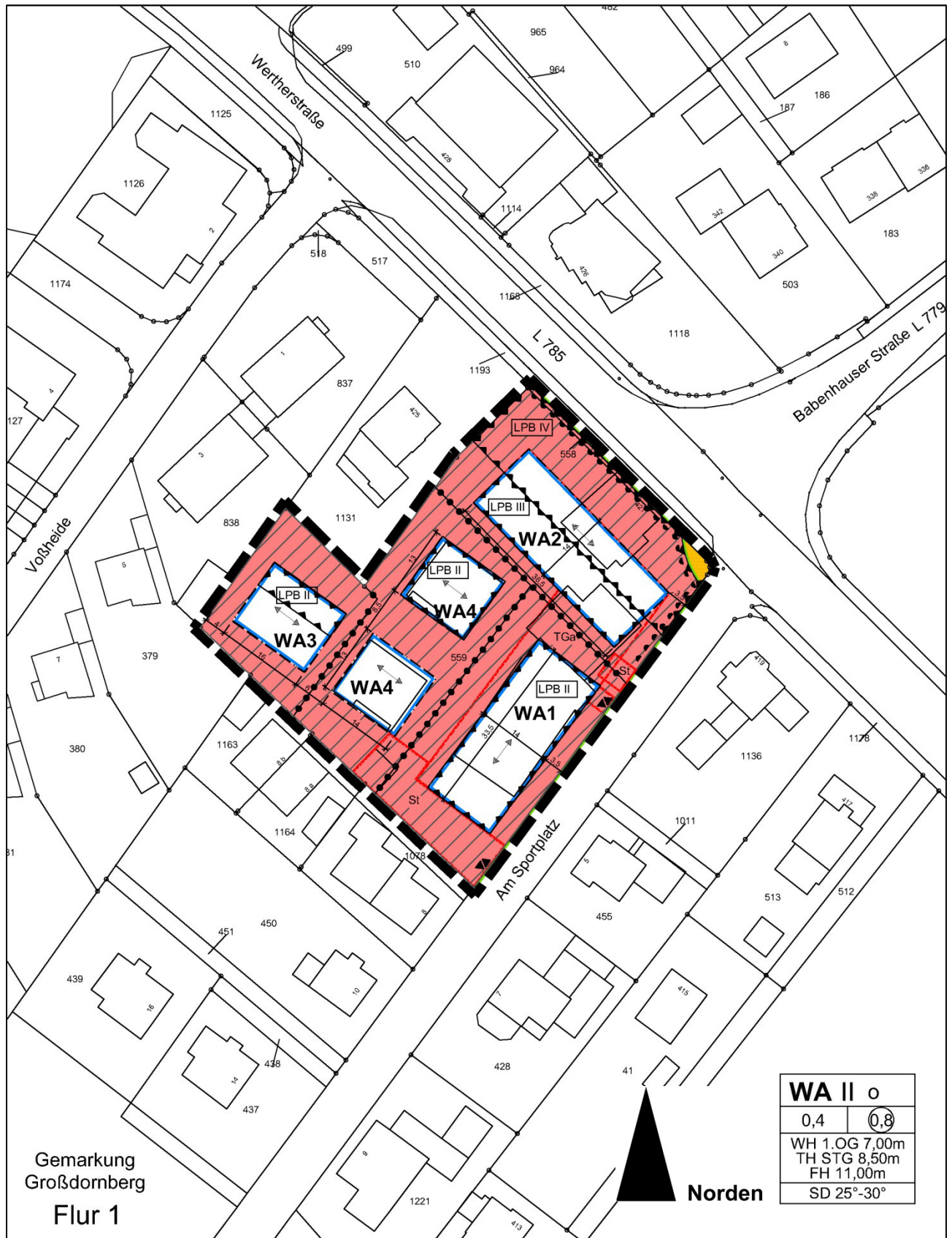
Bauamt 600.41

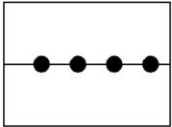
Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“
Abgrenzungsplan (M: 1 : 1.000)**



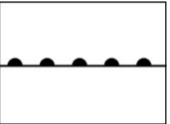
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan II/G 23 „Wohnen Am Sportplatz / Wertherstraße“
Nutzungsplan (M: 1 : 1.000)**

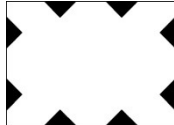


	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete WA1 - WA4 gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und - Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 (0,8) II	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bei der Errichtung eines Staffelgeschosses als zweites Obergeschoss kann für die Errichtung von notwendigen Erschließungsanlagen (Treppenhäuser, Aufzugschächte) von dem gemäß Landesbauordnung bei Staffelgeschossen allseitig erforderlichen Rücksprung gegenüber der Außenwand abgesehen werden. 2.3 Höhe baulicher Anlagen 2.3.1 Die maximal zulässige Wandhöhe des 1. Obergeschosses (WH 1. OG) beträgt 7,00 m (inklusive Brüstung). 2.3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe des Staffelgeschosses (TH STG) beträgt 8,50 m. 2.3.3 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 11,00 m. 2.3.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Als Wandhöhe des 1. Obergeschosses (WH 1. OG) gilt der obere Abschluss des 1.Obergeschosses einschließlich Brüstung. - Als Traufhöhe des Staffelgeschosses (TH STG) gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante des Dachfirstes. (Darstellung Systemschnitt siehe Ziffer 11) 2.3.5 <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u> Die unteren Höhen-Bezugspunkte werden <u>im weiteren Verfahren</u> festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 wird dabei auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Bezug genommen und für die allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 in Anlehnung an die vorhandenen Geländehöhen NHN-Höhenpunkte für die einzelnen Baufenster festgesetzt.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis max. 2,00 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile im WA1 und WA2 nicht mehr als 1/2 der Wandfläche und im WA3 nicht mehr als 1/3 der Wandfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen. Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte. 3.3 Stellung baulicher Anlagen Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
 	4.1 Stellplätze, Garagen und Carports Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten Flächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

	4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 8.8) unzulässig.
5	Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB
	Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind mindestens 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA3 geplanten Wohnungen so zu errichten, dass sie mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. <i>Anmerkungen:</i> <i>Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</i> <i>Die im WA4 im baulichen Bestand vorhandenen Wohnungen sind nicht auf die 25%-Quote anzurechnen.</i>
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
   	Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen (öffentlich) Ein- und Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB																														
 z.B. LPB II	Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - IV. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. <u>Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen</u> Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II - IV sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im innerhalb dieser Lärmpegelbereiche gelegenen Bestandes sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch Baukörpergestaltung vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'W_{res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren: <table><tr><th rowspan="2">Lärmpegelbereich</th><th rowspan="2">Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]</th><th colspan="2">Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'W_{res}$ [dB]</th></tr><tr><th>Aufenthalts- und Wohnräume</th><th>Bürräume und ähnliches</th></tr><tr><td>I</td><td>bis 55</td><td>30</td><td>---</td></tr><tr><td>II</td><td>56 - 60</td><td>30</td><td>30</td></tr><tr><td>III</td><td>61 - 65</td><td>35</td><td>30</td></tr><tr><td>IV</td><td>66 - 70</td><td>40</td><td>35</td></tr><tr><td>V</td><td>71 - 75</td><td>45</td><td>40</td></tr><tr><td>VI</td><td>76 - 80</td><td>50</td><td>45</td></tr></table> Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind so zu gestalten, dass in den Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Sofern dies über eine Verglasung des Außenwohnbereiches erfolgt, sind zweckmäßige Lüftungen bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'W_{res}$ [dB]		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches	I	bis 55	30	---	II	56 - 60	30	30	III	61 - 65	35	30	IV	66 - 70	40	35	V	71 - 75	45	40	VI	76 - 80	50	45
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]			Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'W_{res}$ [dB]																											
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches																												
I	bis 55	30	---																												
II	56 - 60	30	30																												
III	61 - 65	35	30																												
IV	66 - 70	40	35																												
V	71 - 75	45	40																												
VI	76 - 80	50	45																												

	Für die Bebauung im Lärmpegelbereich IV gilt: Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind in dem Lärmpegelbereich IV unzulässig. Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. <i>Hinweis: Grundlage der Festsetzungen ist die Lärmbelastung lt. Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2012)</i>
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
SD	8.1 Dachform Satteldach Die Hauptbaukörper im Plangebiet sind mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.
DN 25-30°	8.2 Dachneigung Die Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 25-30° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. 8.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind unzulässig. 8.4 Dacheindeckung Glänzende oder glasierte Dachpfannen und -ziegel sind unzulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. 8.5 Fassadenmaterial Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien Naturgestein (nicht hochpoliert), Beton und Putz zulässig. Unzulässig sind glänzende, leuchtende Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Keramik, Kunststoff), Mauerwerkimitationen sowie farblich reflektierende Gläser.

Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers zulässig:

Farbreihe Gelb:

RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein,
RAL 1019 Graubeige

Farbreihe Grau:

RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7026 Granitgrau,
RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lichtgrau,
RAL 7040 Fenstergrau, RAL 7043 Verkehrsgrau,
RAL 7044 Seidengrau

Farbreihe Weiß:

RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß,
RAL 9003 Signalweiß, RAL 9010 Reinweiß,
RAL 9016 Verkehrsweiß, RAL 9020 Seidenmattweiß

Abweichende Farben und Materialien (z.B. Holzschalungen) sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

8.6 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und
- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

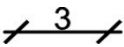
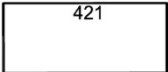
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

8.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

	8.8 Vorgartenflächen Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Abfallbehälter sind in diesen Bereichen nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
9	Sonstige Hinweise
	<u>Artenschutz</u> In die Baugenehmigung sind Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aufzunehmen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. <u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

10	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   559	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
11	Systemschnitt
