

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan Varianten 1 und 2
- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan Varianten 1 und 2
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Oktober 2018

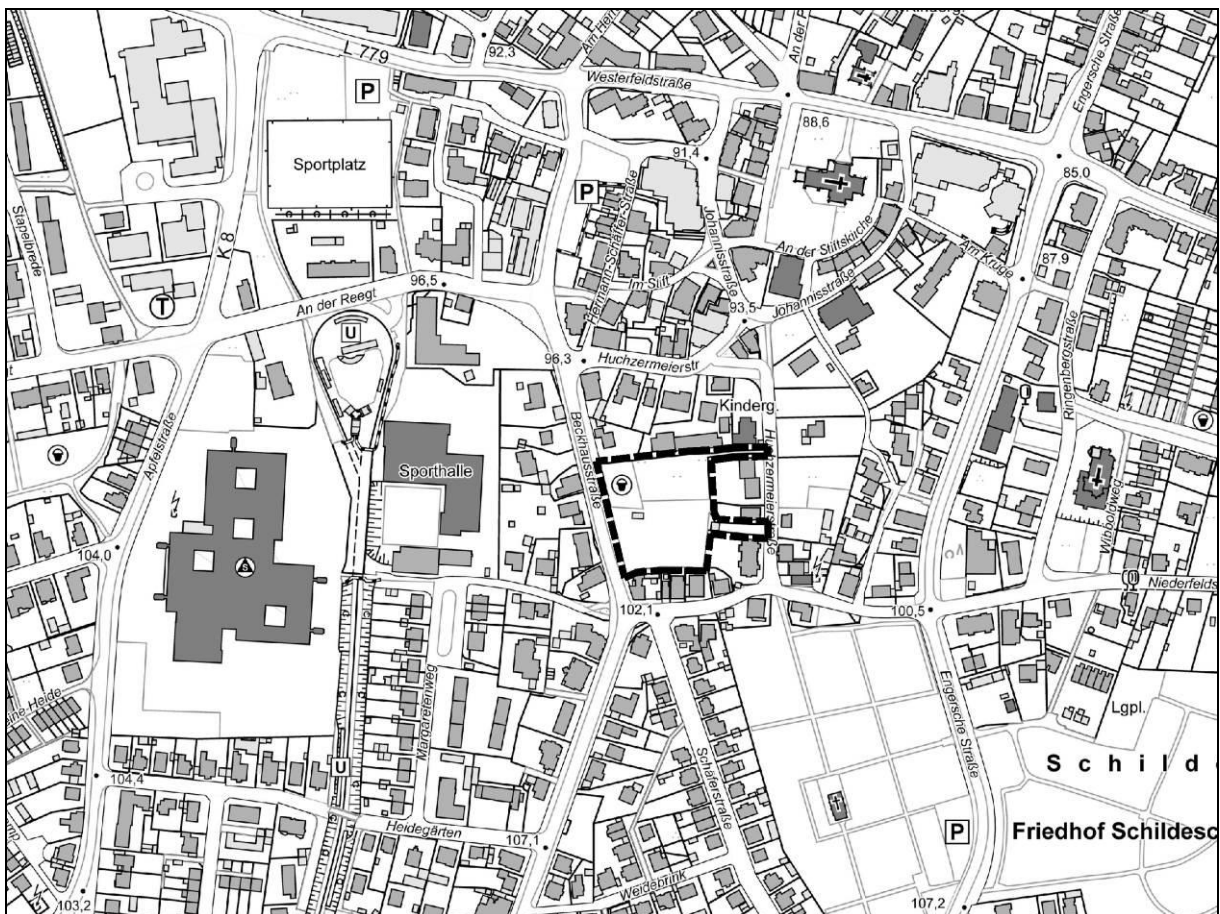
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- Vorentwurf -



Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan Variante 1 (Verkleinerung)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan Variante 2 (Verkleinerung)




Bebauungsplan-Vorentwurf – Gestaltungsplan Legende

	geplante Wohngebäude, zweigeschossig
	vorhandene Nebengebäude, eingeschossig
	öffentlicher Parkplatz
	geplante private Stellplatzanlage
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	öffentlicher Spielplatz
	vorhandene Bäume
	geplante Bäume
Signaturen der Katastergrundlage	
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o
0,4	0,8
II	SD 35°/45°
FHmax 13,0 m THmax 7,0 m	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform, Dachneigung

maximale Firsthöhe, Traufhöhe


⊙ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

0,8 Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise



Baugrenze


4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)




Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze


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




Straßenverkehrsflächen - öffentlich -




Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche




Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatweg




Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


6. Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 a und b BauGB)




Grünflächen - öffentlich -



Zweckbestimmung: Parkanlage




Zweckbestimmung: Spielplatz



zu erhaltende Bäume

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW)


Zulässige Dachformen

SD Satteldach


Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

✱ 10,5 ✱ Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10,5m


Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche

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);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

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

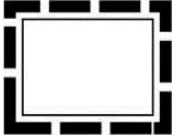
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW als solche gehandelt werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO



1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA – gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

2.4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in keinem Punkt das folgende Maß überschreiten:

- TH 7,0 m
- FH 13,0 m

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

- Obere Bezugspunkte
 - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
 - Firsthöhe – FH: oberster Abschluss der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise
gemäß § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

o

offene Bauweise



3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche um jeweils maximal 1,5 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge überschritten werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

3.3 Die Tiefe der Gebäude darf 13,0 m nicht überschreiten (Giebelseite). Durch untergeordnete Bauteile gemäß Ziffer 3.2 ist eine Überschreitung der Tiefe der Gebäude um bis zu 2,0 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB



4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

4.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen und Carports können innerhalb der für St ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB



5.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich -



5.2 Straßenbegrenzungslinie



5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

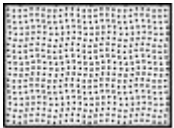


- 5.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Privatweg, für Anlieger befahrbar

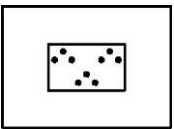


- 5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. **Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 a und b BauGB**



- 6.1. Grünflächen – öffentlich -



- 6.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage



- 6.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

- 6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

- 6.2.1 Begrünung der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen.

Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlagen ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt.

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

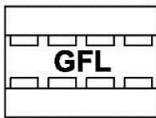
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



6.3.1 Zu erhaltende Bäume

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB



7.1 Geh-, Fahr – und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld sowie der Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

8.1 Fassadengestaltung / Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig, jedoch auf maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (ohne Fensteranteile).

8.2 Dachformen und Dachneigungen

SD

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

8.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Dachgeschossebene) zulässig.

Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, -einschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Oberkante von Dachaufbauten / Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

8.4 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig.

8.5 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

Sonstige Hinweise

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

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.
- Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

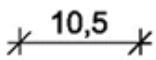
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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 Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

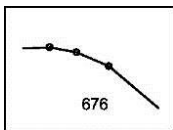
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

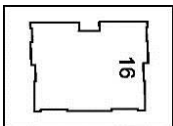


Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m

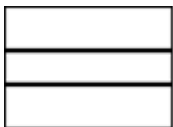
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche