

Anlage

A

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/04.02
„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“**

- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018

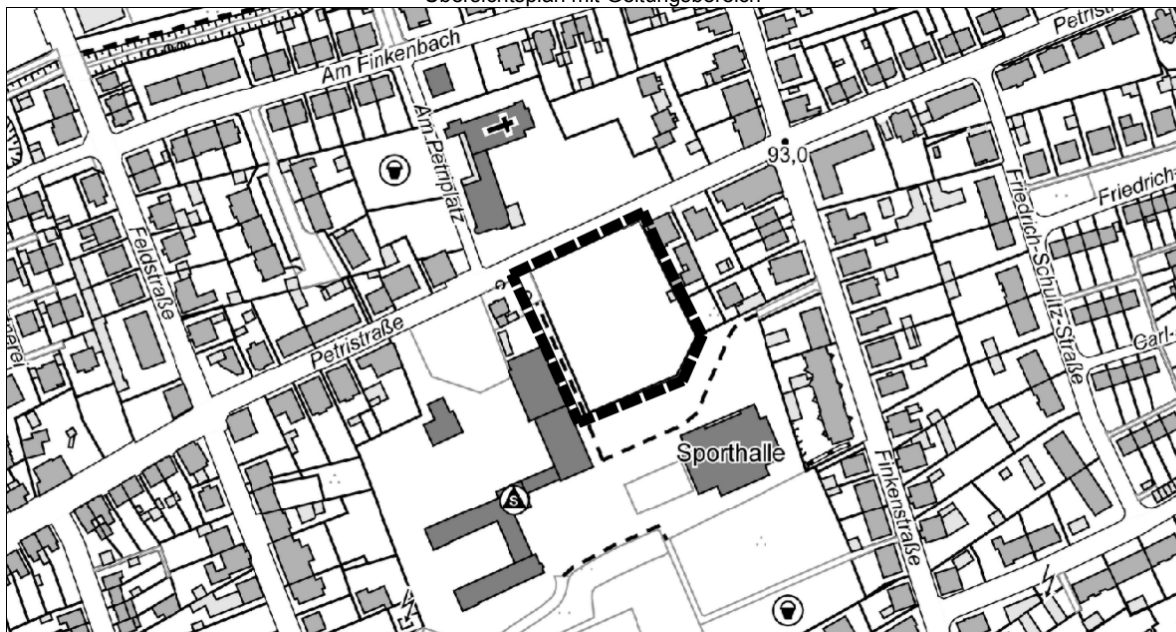
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.02

„Ehemalige Volkeningschule südlich der Petristraße“

Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorentwurf
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

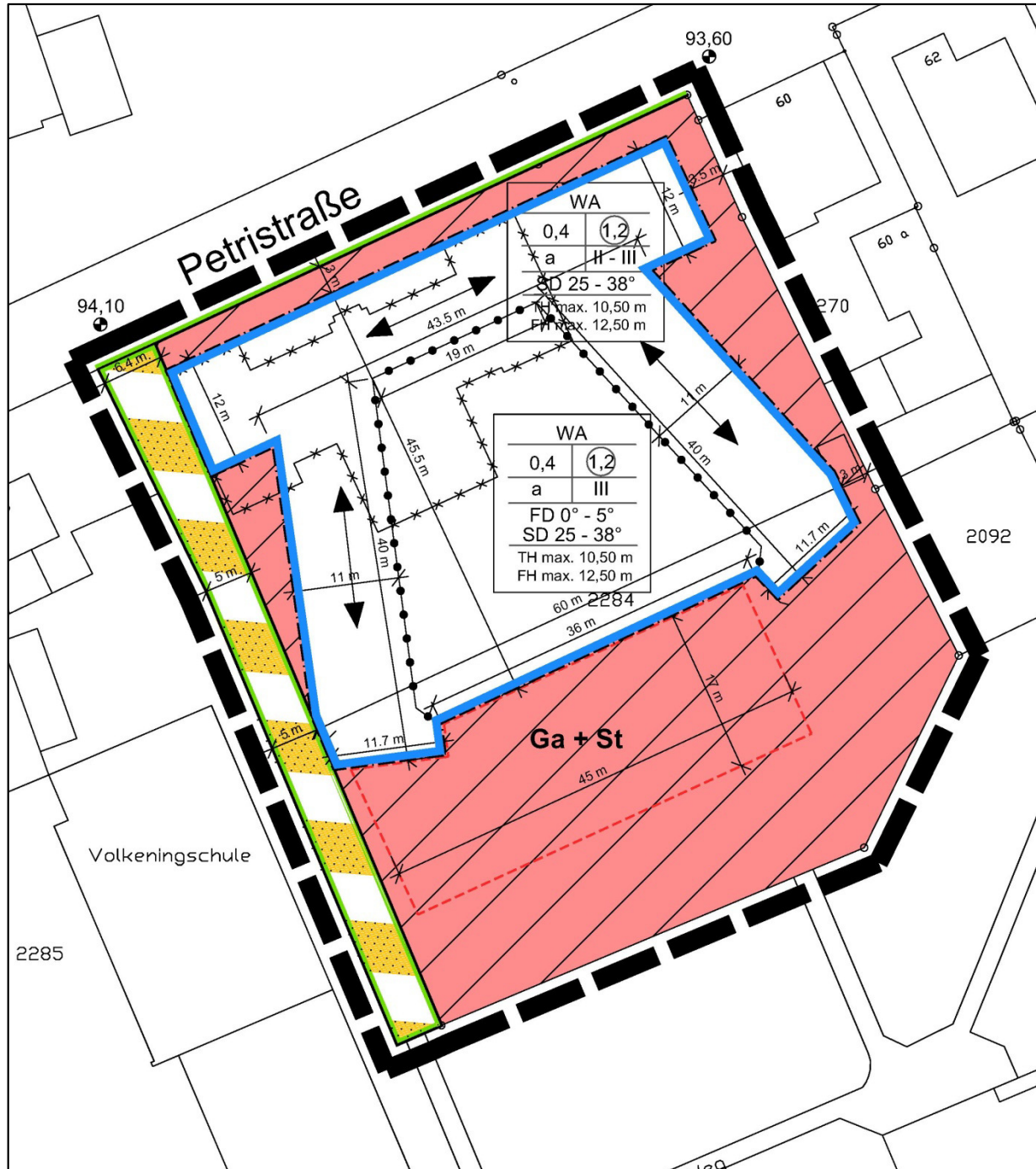
Enderweit+Partner GmbH



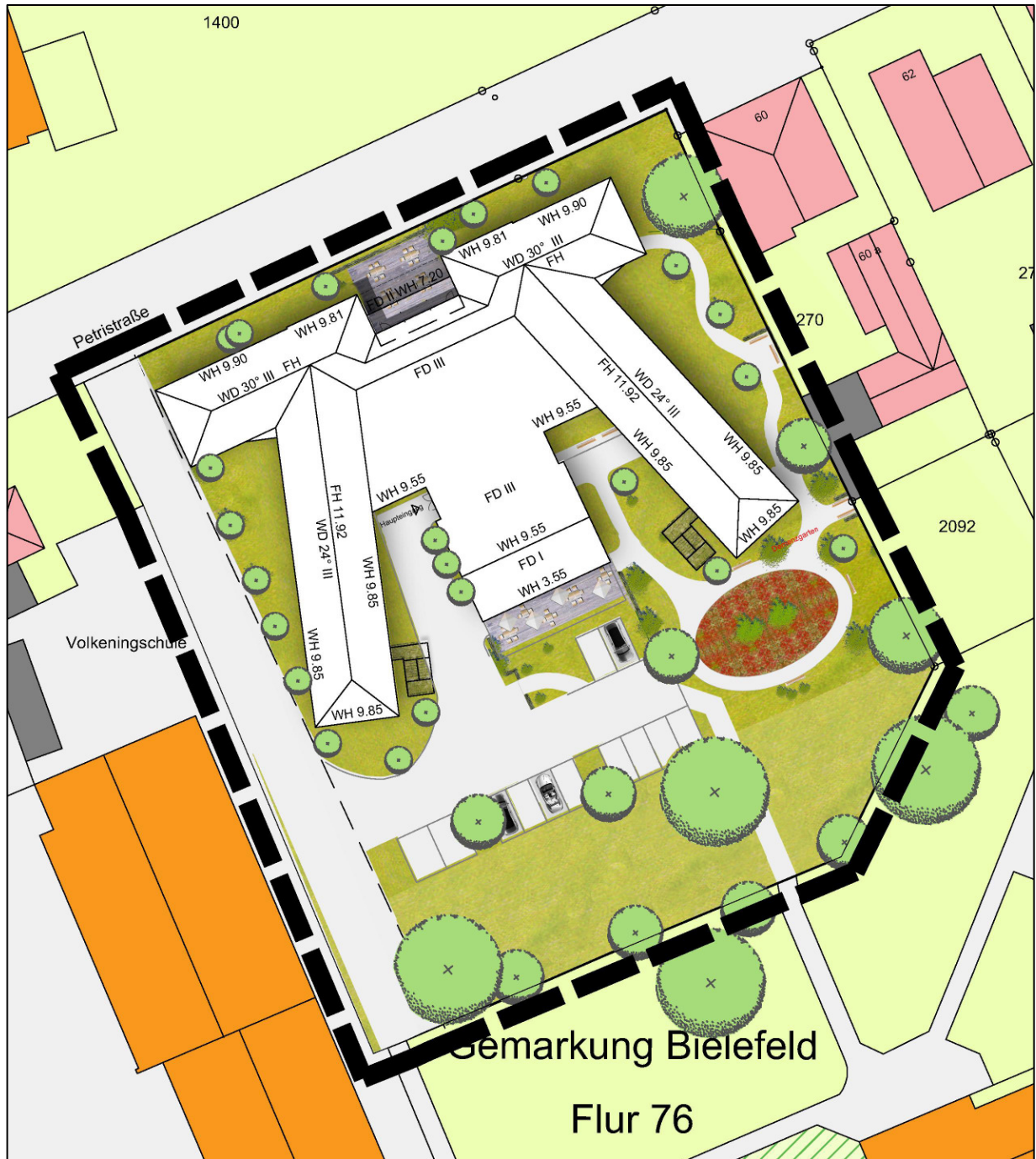
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Nutzungsplan – Stand: Vorentwurf



Gestaltungsplan – Stand: Vorentwurf



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

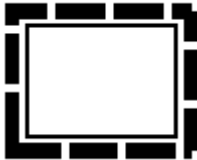
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 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 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

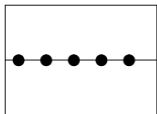
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Bebauungsplanänderung**

gemäß § 9 (7) BauGB



**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder
innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten**

gemäß § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet 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 Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Bau NVO unzulässig:

- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 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

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 (6) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

**II – III
III**

Zahl der Vollgeschosse als Mindest– und Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**TH max.
10,50 m****2.4.1 Maximale Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 10,50 m nicht überschreiten.

**FH max.
12,50 m****2.4.2 Maximale Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 12,50 m nicht überschreiten.

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

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut (Traufe)

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern

unterer Bezugspunkt:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a

3.1 Abweichende Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Hausformen mit über 50m Länge zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

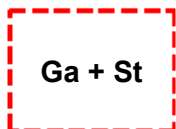
gemäß § 23 (3) BauNVO



Baugrenze

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB



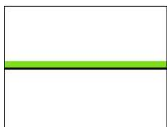
Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5. **Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



5.1 Private Verkehrsfläche



5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Petristraße zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenflächen) sind, in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Für Befestigungen wie Zugänge, Terrassen und Rettungswege dürfen max. 20% der Vorgartenfläche in Anspruch genommen werden.

6.2 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze der Stellplatzreihe ist ein standortgerechter Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume 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 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten.

7. **Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.

Je Stätte der Leistung sind max. zwei Werbeanlagen zulässig. Ausnahmsweise kann eine dieser Werbeanlagen auch freistehend oder integriert in die Einfriedung mit einer Größe von max. 1,00 m² zugelassen werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

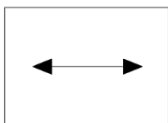
7.2 Dächer

7.2.1 Dachform und Dachneigung

FD 0° – 5° Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° oder

SD 25° – 38° Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° bis maximal 38° zulässig

SD 25° – 38° Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 25° bis maximal 38° zulässig



7.2.2 Firstrichtung

Hauptfirstrichtung des Baukörpers

7.2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% des jeweiligen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vom First und Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

7.2.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zulässig. Eingrünungen von Flachdächern werden empfohlen.

7.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

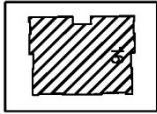
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

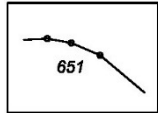
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

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

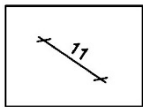
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung