Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

- **Bebauungsplan – Vorentwurf-**
  - Übersichtsplan, Verkleinerung
  - Bestandsplan, Luftbild, Verkleinerung
  - Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
  - Angabe der Rechtsgrundlagen
  - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Aufstellung, Mai 2019

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Dornberg

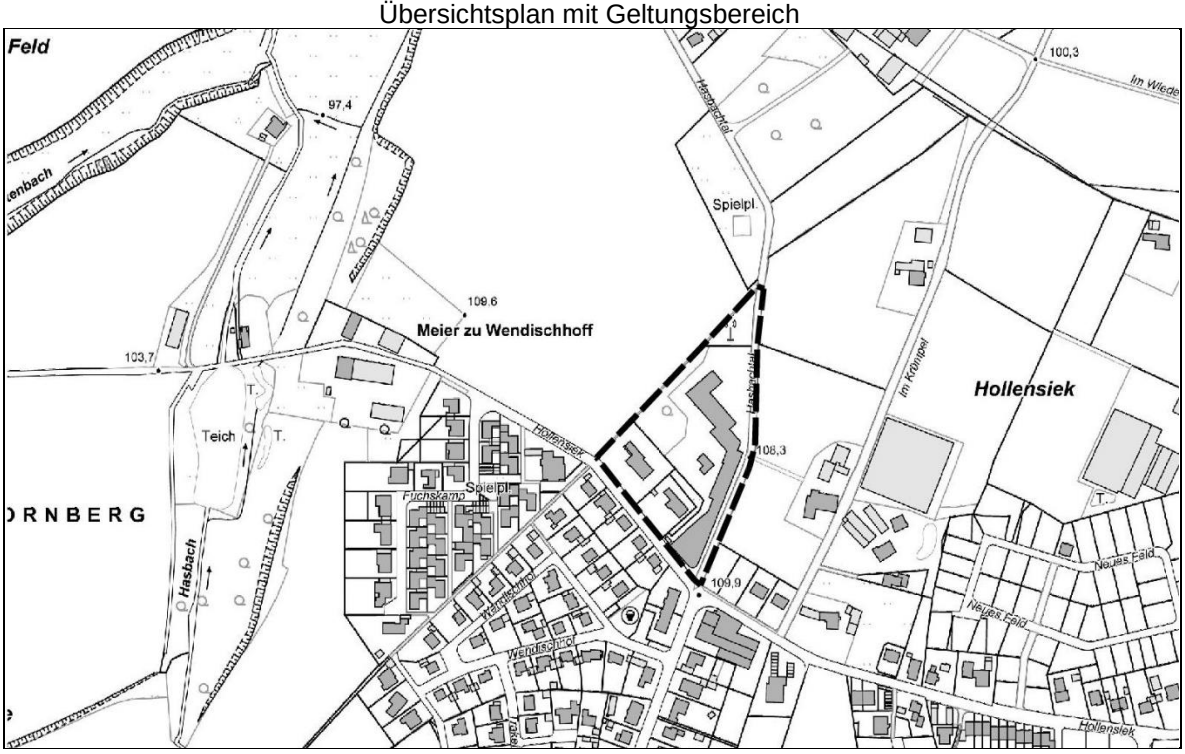
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N

„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

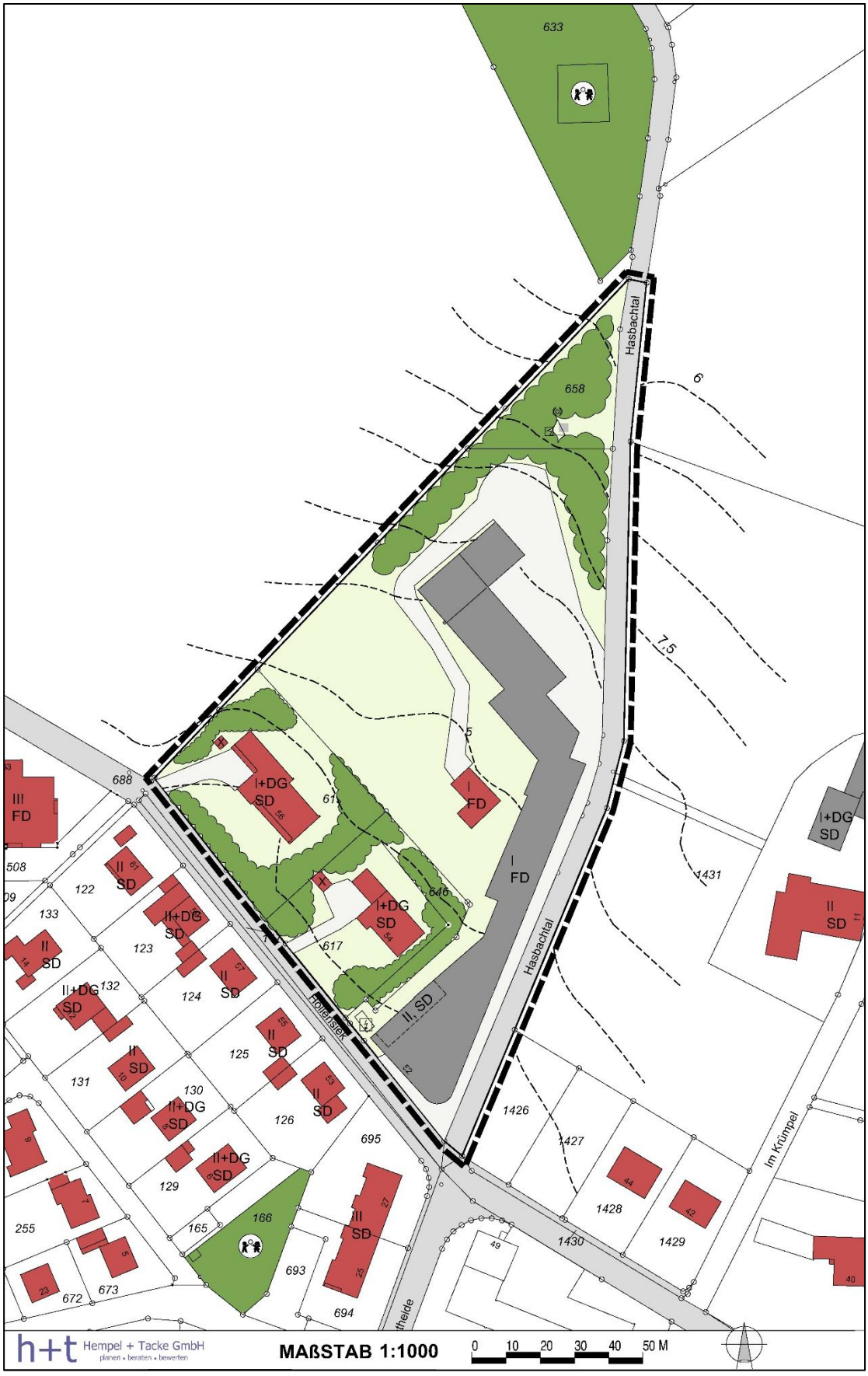
Vorentwurf
Mai 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Bestandsplan (ohne Maßstab)



Stand: Vorentwurf; Mai 2019

Luftbild (ohne Maßstab)



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
(Vorentwurf)

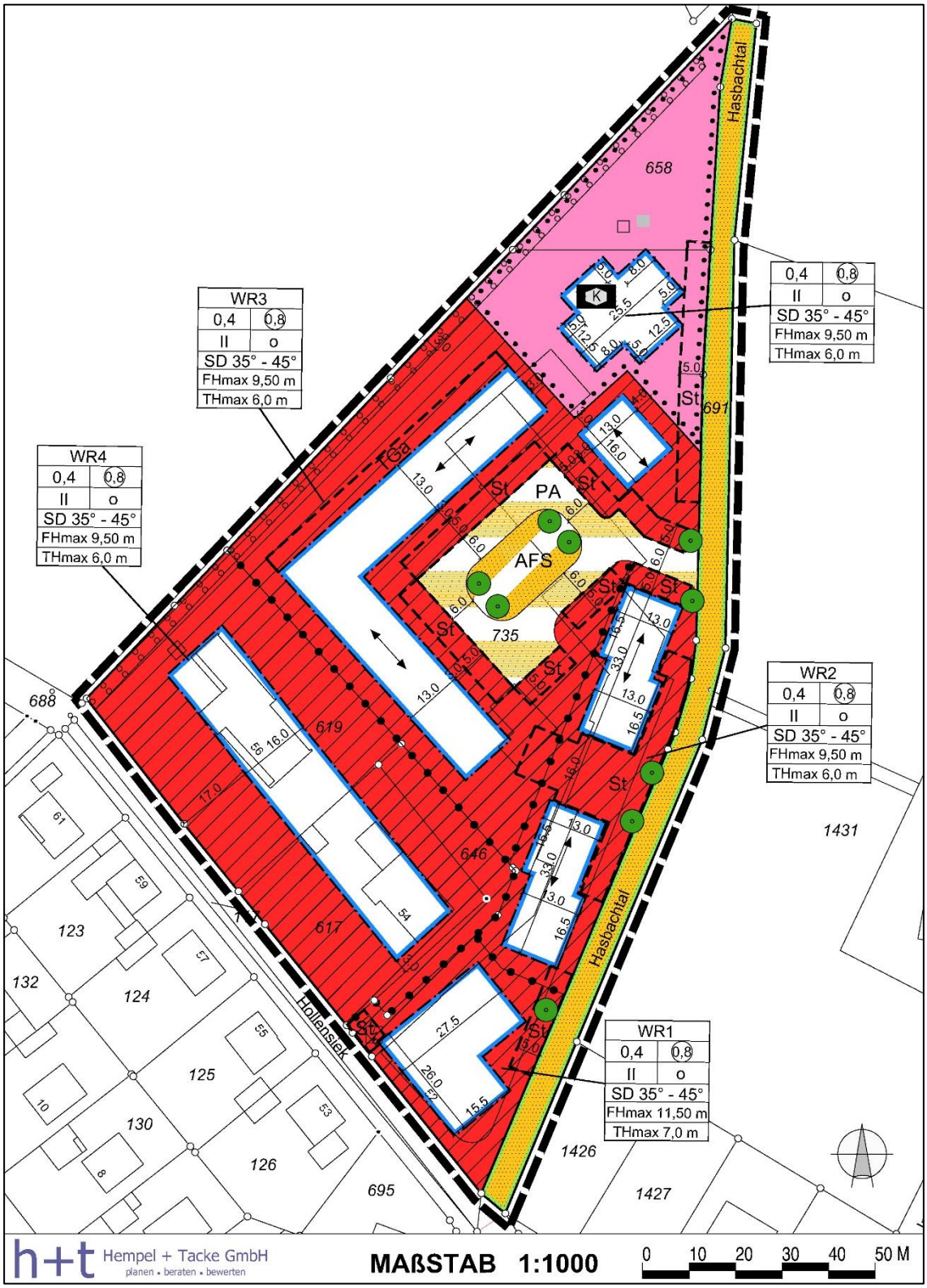


Stand: Vorentwurf; Mai 2019

Legende Gestaltungsplan



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Vorentwurf)



Stand: Vorentwurf; Mai 2019

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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV.NRW. S. 191);

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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23).

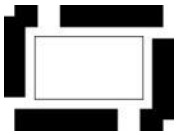
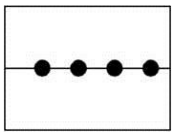
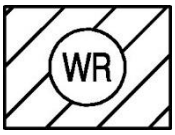
Anmerkung

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

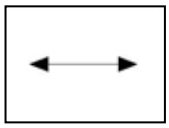
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

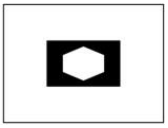
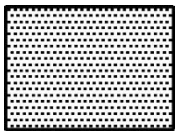
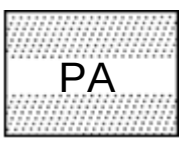
Stand: April 2019

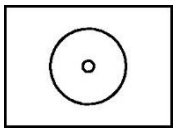
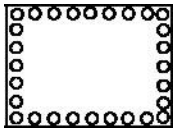
Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0	**Abgrenzungen**
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1 Reines Wohngebiet - WR - gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4 – 9) BauNVO 1.1.1 Zulässig sind - Wohngebäude, - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. 1.1.2 Unzulässig sind: gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
z.B. **0,4**	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 2.1.1 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4

	2.2 <u>Geschossflächenzahl - GFZ</u> gemäß §§ 16,17 und 20 BauNVO
z.B. **0,8**	2.2.1 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8
	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
z.B. **II**	2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
z.B. **TH** max. 7,0 m	2.4.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 7,0 m im WR1 - 6,0 m im WR2, WR3, WR4 und der Fläche für den Gemeinbedarf
z.B.**FH** max. 11,50 m	2.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 11,50 m im WR1 - 9,50 m im WR2, WR3, WR4 und der Fläche für den Gemeinbedarf
	2.4.3 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe bei geneigten Dächern = Oberkante First
	2.4.4 <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u> - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen / privaten Verkehrsfläche; bei geneigter Verkehrsfläche gilt, dass im Mittel gemessene Maß, bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO
o	offene Bauweise <u>Hinweis:</u> *Festsetzung zu Baukörperlänge und -tiefe siehe Ziffer 9.1.4*

	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO <u>Baugrenze</u> (*<u>überbaubare Grundstücksflächen</u> = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.)* Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und Terrassen um jeweils maximal 1,50 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge überschritten werden. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise Anbauten, die der barrierefreien Erschließung oder dem Brandschutz (z.B. Flucht- und Rettungswege) dienen, über die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze hinaus zugelassen werden. 3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen** gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 St  TGa	4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</u> 4.1.1 Innerhalb der Reinen Wohngebiete sowie der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. <u>Hinweis:</u> *Zur Befestigung von Stellplätzen siehe Ziffer 9.2.3* 4.1.2 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. 4.1.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung der notwendigen Zufahrten / Rampen ist in den überbaubaren sowie den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen bzw. Tiefgaragenteile, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu überdecken. 4.1.4 Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 9.2.1) unzulässig. Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 9.2.2 zulässig.

5	**Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	5.1 Flächen für den Gemeinbedarf
	5.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
6	**Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können** gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB
	Es sind mindestens 25 % der in den reinen Wohngebieten WR1, WR2 und WR3 vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Errichtung hat im WR1, WR2 und / oder WR3 zu erfolgen. *Anmerkung:* *Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler (Investor).*
7	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	7.1 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	7.2 Straßenbegrenzungslinie
	7.3 <u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u> Zweckbestimmung: Privater Anliegerweg (PA)

AFS	7.4 <u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u> Zweckbestimmung: Abfallbehälterstandplätze, Fahrradboxen, Stellplätze (AFS)
8	**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	8.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.
	8.2 <u>Anpflanzung von Bäumen</u> An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort können ausnahmsweise zugelassen werden.
	8.3 <u>Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> Die Fläche ist vollständig mit Hecken-/Strauchpflanzungen in der Qualität 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollten in der Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt werden, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.
9	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
SD 35° - 45°	9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 9.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In allen Teilflächen des WR sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf ist für die Hauptbaukörper nur folgende Dachform mit entsprechender Dachneigung zulässig: • Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35° -45° Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

9.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben.
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.

9.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind aus der Fassadengliederung der darunter liegenden Geschosse abzuleiten.
- Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zulässig.
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50m einzuhalten.
- Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

9.1.4 Baukörperlänge und -tiefe

In den Reinen Wohngebieten WR3 und WR4 darf die Länge des jeweiligen Hauptbaukörpers (Traufseite) maximal 20,0 m betragen, die Tiefe des jeweiligen Hauptbaukörpers (Giebelseite) darf maximal 12,0 m betragen.
Durch untergeordnete Bauteile gemäß Ziffer 3.2 darf die maximal zulässige Länge und Tiefe der Hauptbaukörper überschritten werden.

9.1.5 Fassadengestaltung

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- Putz in weiß bis hellbeige, hellgrau bis graubeige (Hellebezugswert mind. 50 %),

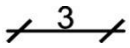
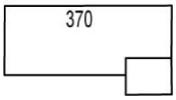
Dunklere Farbtönungen in beige bis graubraun sowie andere Farben und Materialien (z.B. Trespa, Eternit, Metall) sind nur untergeordnet auf maximal 30 % je Fassadenseite zulässig. Abweichend kann bei einheitlich dunklerer Ausführung von Erdgeschoss und oberstem Geschoss auf bis zu 40 % je Fassadenseite eine solche Gestaltung zugelassen werden.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

	9.1.6 Abweichungen Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand im WR4 (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 8.1.1 und 8.1.2 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist. 9.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 9.2.1 Vorgärten im gesamten WR Die Grundstücksstreifen zwischen Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung sind die gemäß § 9 (1) 4 BauGB gekennzeichneten Flächen sowie die Bereiche der notwendigen Zuwegungen und (Tiefgaragen)-Zufahrten. 9.2.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradboxen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradboxen sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig. 9.2.3 Befestigung von Stellplätzen Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten. 9.2.4 Einfriedungen In allen Teilflächen des Reinen Wohngebietes sind in dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche Einfriedungen (bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m) nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.
10	**Sonstige Hinweise**
	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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel,: 0251-591-8961, 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 der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der 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. <u>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:</u> Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen 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. Lärmschutzwall) 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. <u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. <u>Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:</u> Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren: 1) Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. 2) Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). 3) Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und 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.

11	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
646	Flurstücksnummer, z.B. 646