

## Anlage

**B**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“**

- 1. Gestaltungsplan**
- 2. Nutzungsplan**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen, Hinweise**

Stand: Entwurf, November 2019

# Stadt Bielefeld

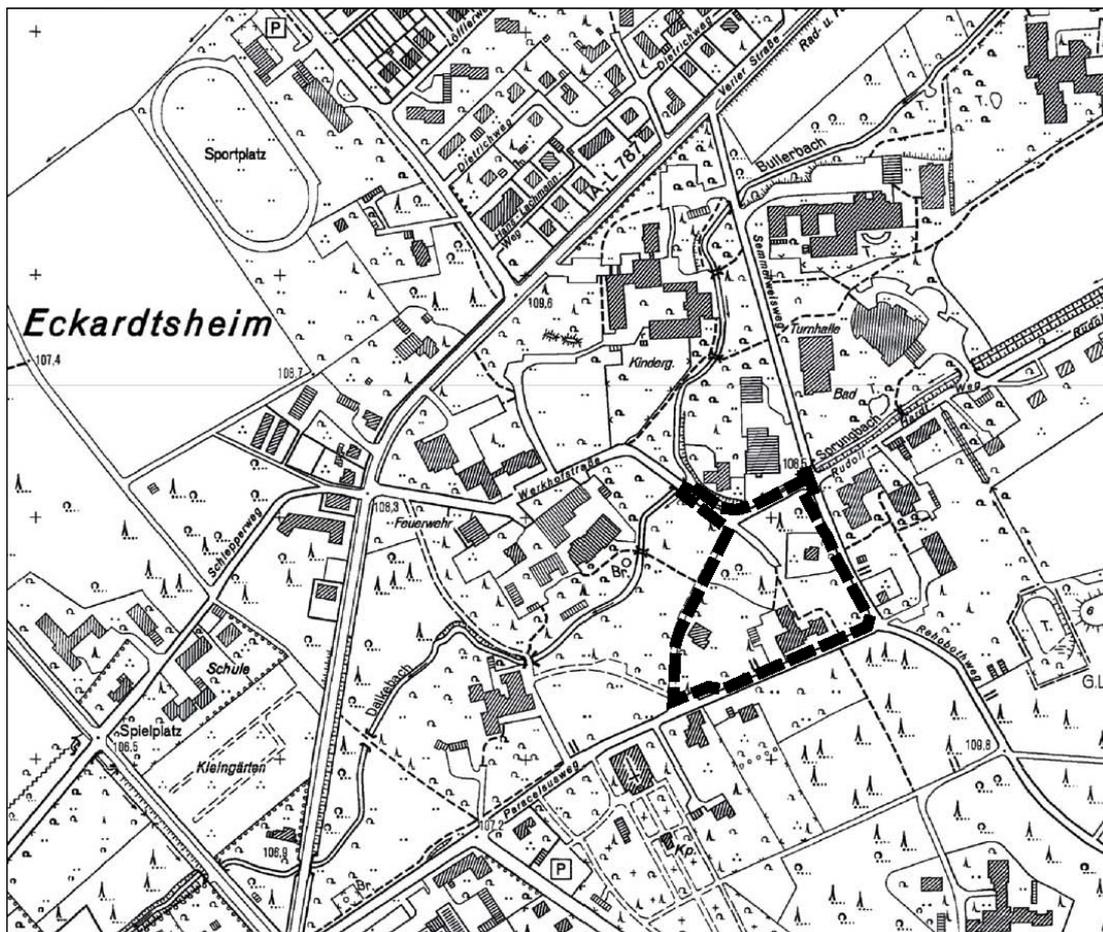
Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. I/St 57

„Mischgebiet am Paracelsusweg“

Entwurf, November 2019

Übersichtsplan



Bauamt 600.52

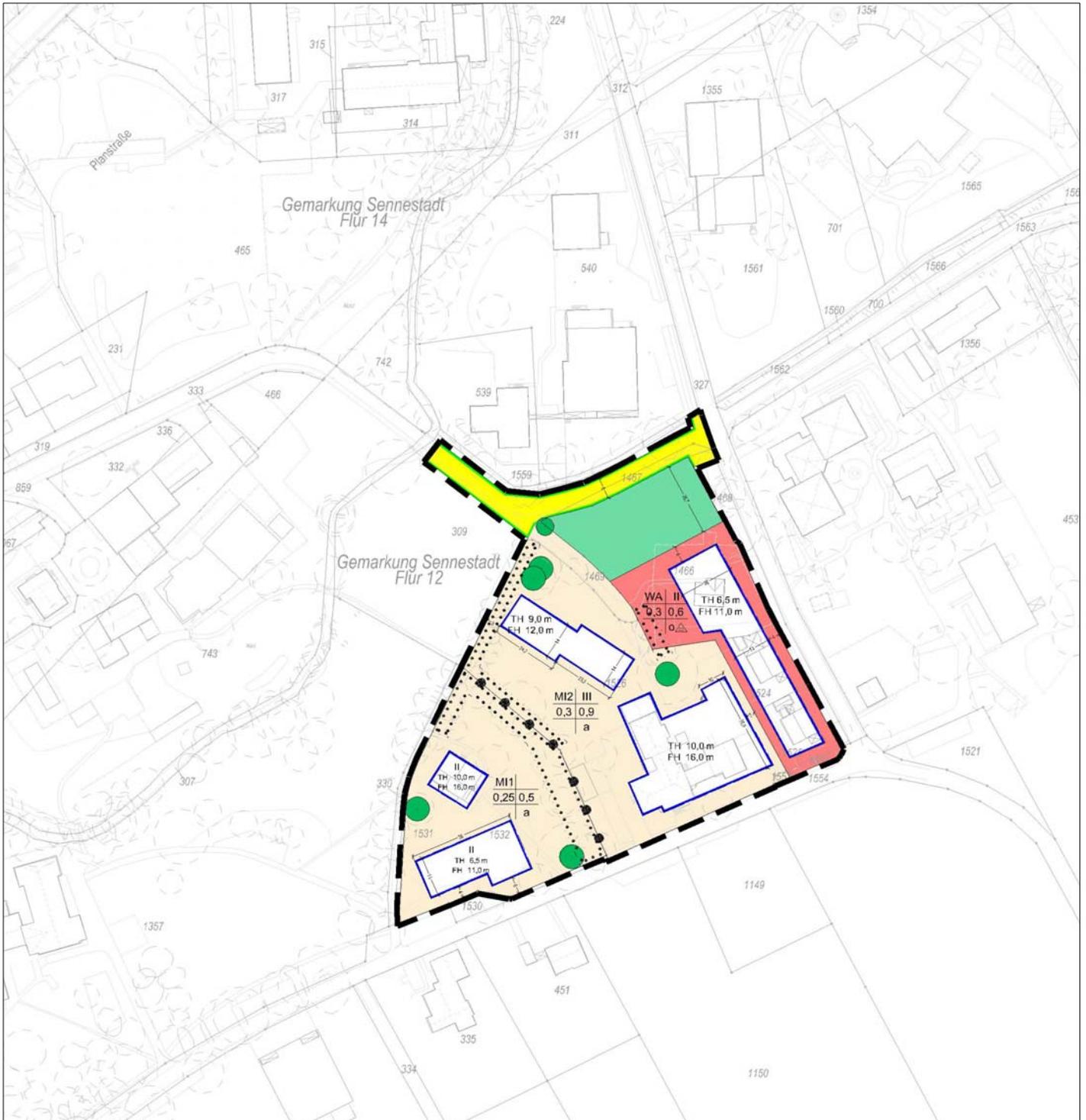
# 1. Gestaltungsplan



Maßstab: ca. 1:2000



## 2. Nutzungsplan



Maßstab: ca. 1:2000



### 3. 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 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. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

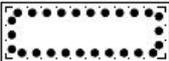
Anmerkung:

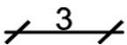
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.



	<p>4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören</p> <p>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <p>1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften</p> <p>2. Gartenbaubetriebe</p> <p>3. Tankstellen</p> <p>4. Vergnügungsstätten</p>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z.B. <b>0,3</b></p> <p>z.B. <b>0,6</b></p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,3</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6</p>
z. B. <b>II</b>	<p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse</p>
<b>TH</b> z.B. 6,5m	<p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut) (TH), s. Planzeichnung</p>
<b>FH</b> z.B. 11m	<p>2.3.2 Maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) (FH) s. Planzeichnung</p> <p>2.3.3 <u>Höhen-Bezugspunkte</u> Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße.</p>
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>3.1.1 offene Bauweise</p>
a	<p>3.1.2 abweichende Bauweise für die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Grenzabstände sind einzuhalten.</p>

	<p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Überschreitung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordach, Windfang, Treppenhaus) die Baugrenzen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite, um max. 1,5 m überschreiten dürfen.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</b></p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO in einem Abstand weniger als 3 m von der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie von der Straßenbegrenzungslinie der Werkhofstraße unzulässig.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p><b>5.1</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Paracelsuswegs und des Semmelweiswegs zugleich Straßenbegrenzungslinie</p> <p><b>5.2</b> Öffentliche Straßenverkehrsfläche</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Wald</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p><b>7.1</b> Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Baum- und Gehölzbestand auf den gekennzeichneten Flächen ist vollständig zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.</p>

	<p><b>7.2</b> Zu erhaltender Baum: Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p><b>7.3</b> <u>Vorgartenflächen</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenflächen) sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen (z.B. sog. „Steingärten“) sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind unzulässig. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
	<p><b>8.1</b> <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <p>Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> als Schrägdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° auszubilden. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Sonstige Darstellungen</b></p>
	<p>Maßzahl (in m)</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Plangrundlage</b></p>
	<p>Vorhandenes Gebäude und Nebenanlage</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandener Baum</p> <p>Zaun</p> <p>Sonstige topografische Merkmale</p>

11	Hinweise
	<p><b>11.1</b> <u>Artenschutz:</u> Die Rodung von Gehölzen mit Höhlen sowie der Gehölzschnitt an Höhlenbäumen müssen in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unmittelbar vor einer Rodung sind die betroffenen Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Als Fledermausquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen sind vor Rodung durch geeignete Fledermausquartiere zu ersetzen, so dass ein ausreichendes Höhlenangebot dauerhaft gesichert ist. Dazu sind im nahen Umfeld geeignete Ersatzquartiere an Bäumen aufzuhängen.</p> <p><b>11.2</b> <u>Bodendenkmäler:</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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><b>11.3</b> <u>Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.</p>