

Anlage

B

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwi-
schen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

- Nutzungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; Juni 2020

Stadtbezirk Mitte

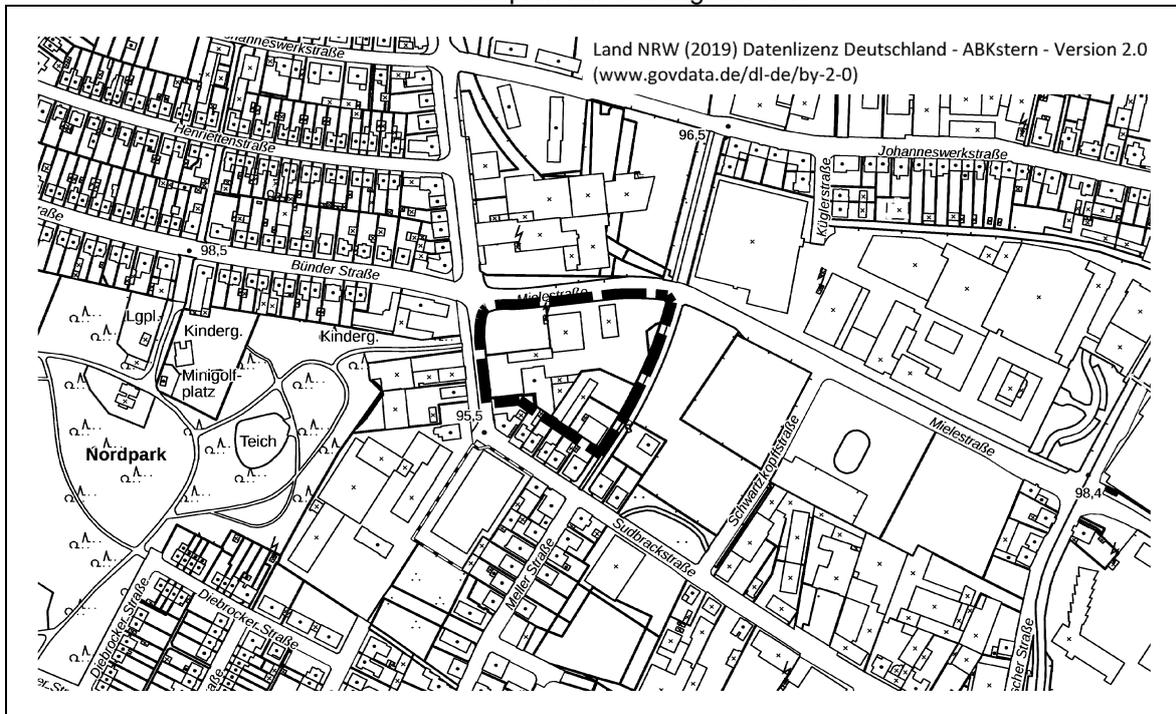
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

„Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise

Entwurf
Juni 2020

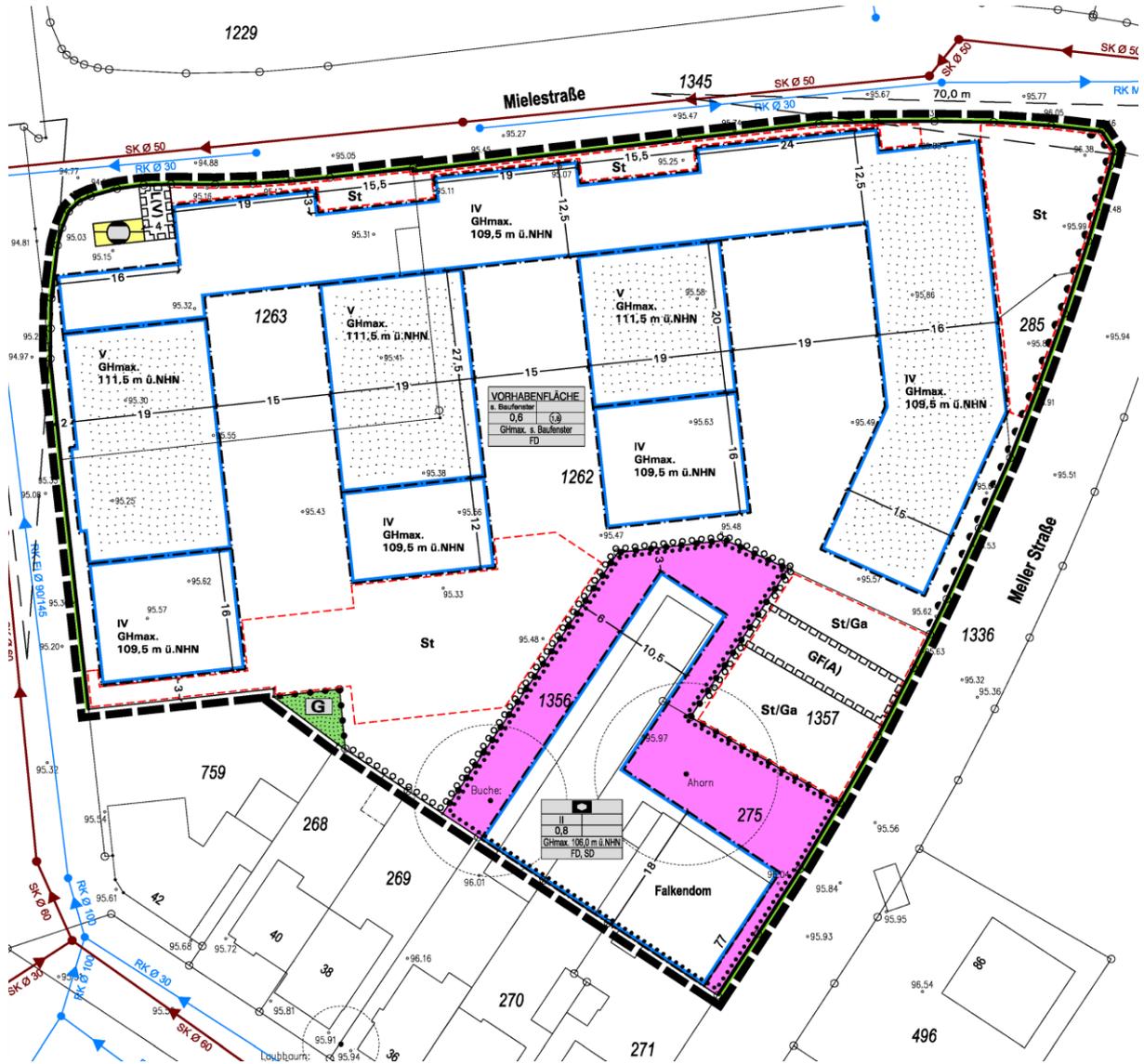
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Entwurf)



Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Entwurf)

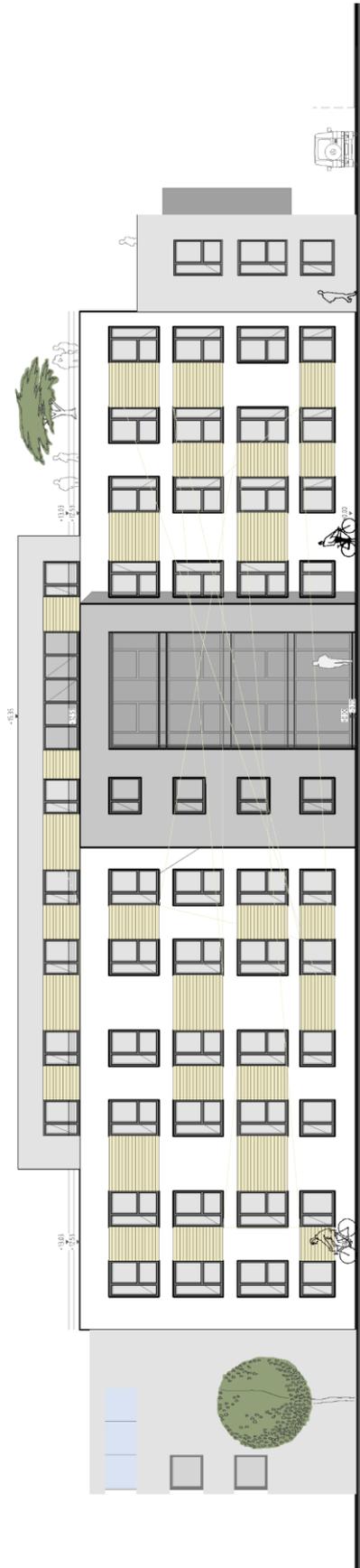


- | | | | |
|--------------|--------------------------------------|--|--|
| | -Geplante Bebauung | | Gasregelanlage |
| z.B. FD IV | -Flachdach Viergeschossig | | -KFZ-Stellplätze z.B. 1-5, 6-12 |
| Gründach | -extensive Dachbegrünung | | -Fahrradstellplätze/ Fahrradboxen |
| AÜ | -Aufzug-Ueberfahrten | | -KFZ-Zufahrt- u. Rangierflächen |
| 2-RW | -zweiter Rettungsweg | | -Zuwegung Wohnhäuser |
| Dachterrasse | -Gemeinschaftsfläche f. Hausbewohner | | -Freiflächen, Konkretisierung im Rahmen der Freiflächenplanung |

Lageplan

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;
Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

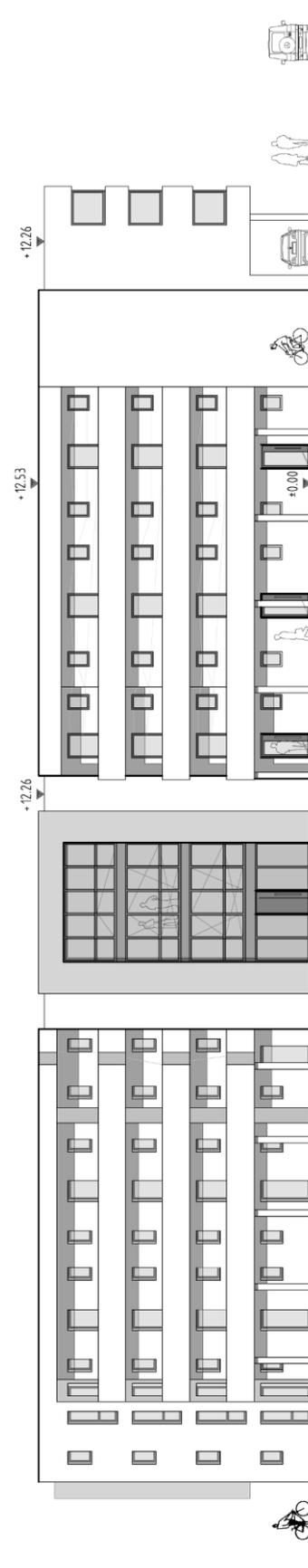




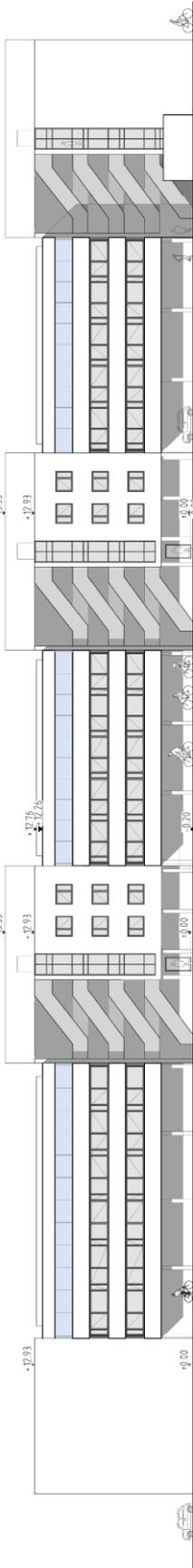
Ansicht Westen/Sudbrackstraße

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;
 Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

Stand: Entwurf; Juni 2020



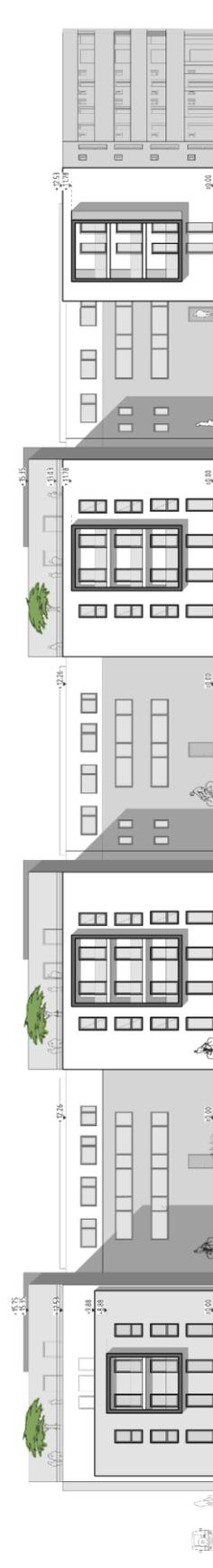
Ansicht Osten/Meller Straße



Ansicht Norden/Mielestraße

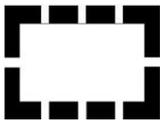
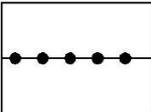
Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;
 Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

Stand: Entwurf; Juni 2020

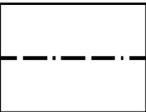
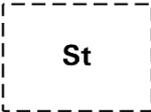
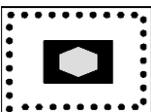


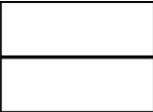
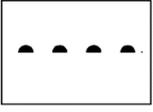
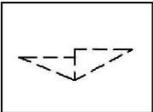
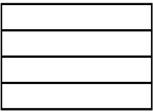
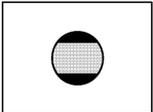
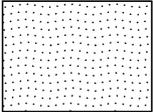
Ansicht Innenhöfe/Süden

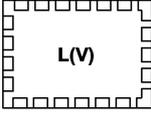
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. 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).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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>

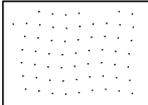
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12(3a) BauGB
	<p>1.1 Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen</p> <p>Das Gebiet dient der Unterbringung einer Wohnanlage für Studierende mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit studentischem Wohnen und Arbeiten. Zulässig sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartements für Studierende (Single- und Zweiraumappartements) zuzüglich Gemeinschafts- und Erschließungsräumen sowie Begegnungsflächen • studierendenbezogene Gewerbenutzungen auf bis zu 2.000 m² Nutzfläche: Coworking Spaces, studentische Startups, SB-Kiosk, SB-Waschsalon, Internetcafé, Fahrradboxen-Verleih, E-Bike-Verleih, E-Carsharing und vergleichbare Nutzungen • Büro- und Verwaltungsräume für die Verwaltung/Unterhaltung der Anlage sowie eine Hausmeisterwohnung inkl. Nebenräumen und Werkstatt • Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung der Anlage • Erschließungsanlagen, Wegeflächen, Terrassenbereiche u. Ä. • Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern inner- und außerhalb des Gebäudes (Fahrradboxen, Fahrradschuppen, überdachte und freistehende Anlagen) • Kfz-Stellplätze einschließlich Anlagen für E-Mobilität. <p><i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i></p>

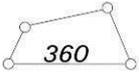
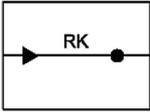
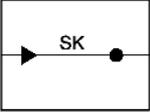
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6 1,8 V GHmax. ... ü. NHN	<p>2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier z. B. maximal fünf Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16)</p> <p><i>s. Hinweise zur Beachtung</i></p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (=First/Firstlinie etc.) • Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage einschließlich eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks <p>2.4.3 Als <u>Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB</u> kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 1,0 m zugelassen werden.</p>

3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 	4.1 Fläche für Stellplatzanlagen auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen: Auf der Vorhabenfläche sind Kfz-Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten und Fahrgassen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind auf der gesamten Vorhabenfläche zulässig. <i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i> 4.2 Fläche für Stellplatzanlagen mit ergänzender Zulässigkeit von Garagen/Carports auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen: Es gelten die Regelungen gemäß Punkt 4.1. Darüber hinaus sind auch Garagen/Carports zulässig.
5	Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	5.1 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für Kinder/Jugendliche • Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke sowie Verwaltungstätigkeit • Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume • Räumlichkeiten für zweckgebundene Trainings-/Übungsangebote sowie • zweckgebundene Stellplätze und Nebenanlagen.

6	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
  	<p>6.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz Zu-/Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben ausdrücklich zulässig</p> <p>6.3 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO): Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
7	Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 	<p>7.1 Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Gasregler der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	<p>8.1 Private Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung Garten</p>

9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	9.1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Sudbrackstraße Nr. 36/36a (Flurstück 1356, Flur 51) 9.2 Mit Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH
10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	<i>Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen bzgl. GE-Lärm, Verkehrslärm und Freizeitlärm gemäß Schallgutachten (Einarbeitung vor Offenlage)</i>
11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	11.1 Anpflanzung von Einzelbäumen auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Auf der Vorhabenflächen sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. <i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag.</i>

 	<p>11.2 Dachbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Die gekennzeichneten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Bereiche von Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber jeweils mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind.</p> <p><i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i></p> <p>11.3 Anpflanzung einer Schnitthecke gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Im gekennzeichneten Bereich Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnitthecke (Artenvorschläge Rotbuche, Hainbuche, Liguster) mit einer Mindestwuchshöhe von 1,0 m und einer Pflanzdichte von mind. 4 Pflanzen/lf. Meter. Formschnitte sind zulässig, soweit die Mindesthöhe von 1,0 m eingehalten wird.</p>
<p>12</p>	<p>Bezug zum Durchführungsvertrag gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB</p>
	<p>Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 285, 1262, 1263 sowie 1357, Flur 51, Gemarkung Bielefeld mit insgesamt rd. 8.910 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
<p>13</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>FD SD</p>	<p>9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>9.1.1 <u>Dachform und -neigung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung - Satteldach (SD)

	<p>9.1.2 <u>Solaranlagen</u></p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
	<p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
      	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z.B. 95,43 m ü. NHN (Vermessungsbüro Möller, Stand 03/2020)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Möller, Stand 03/2020)</p> <p><u>Leitungstrassen, Bestand:</u></p> <p>Regenwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)</p> <p>Schmutzwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld / Umweltbetrieb)</p> <p><i>Hinweis:</i> Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</p>

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Bombenblindgänger: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in dem gelb gekennzeichneten Bereich ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist, Tiefbauarbeiten sind dem Feuerwehramt der Stadt Bielefeld frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. Auch unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.



Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.

Auslage DIN-Norm: Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberater, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen: Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 16). Die festgesetzten Höhen ergeben sich bei dem gegebenen Höhenniveau der angrenzenden Straßen von ca. 95 – 96 m ü. NHN in der Örtlichkeit wie folgt:

- bei maximal 2 Vollgeschossen und GHmax. 106,0 m ü. NHN: ca. 10 m
- bei maximal 4 Vollgeschossen und GHmax. 109,5 m ü. NHN: ca. 13,5 m – 14,5 m
- bei maximal 5 Vollgeschossen und GHmax. 111,5 m ü. NHN: ca. 15,5 m – 16,5 m.