**Anlage**

**B**

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/08.00 „Innenentwicklung Schliemannstraße“

- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
- Luftbild
- Plankonzept
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Satzung, Mai 2020

B 2

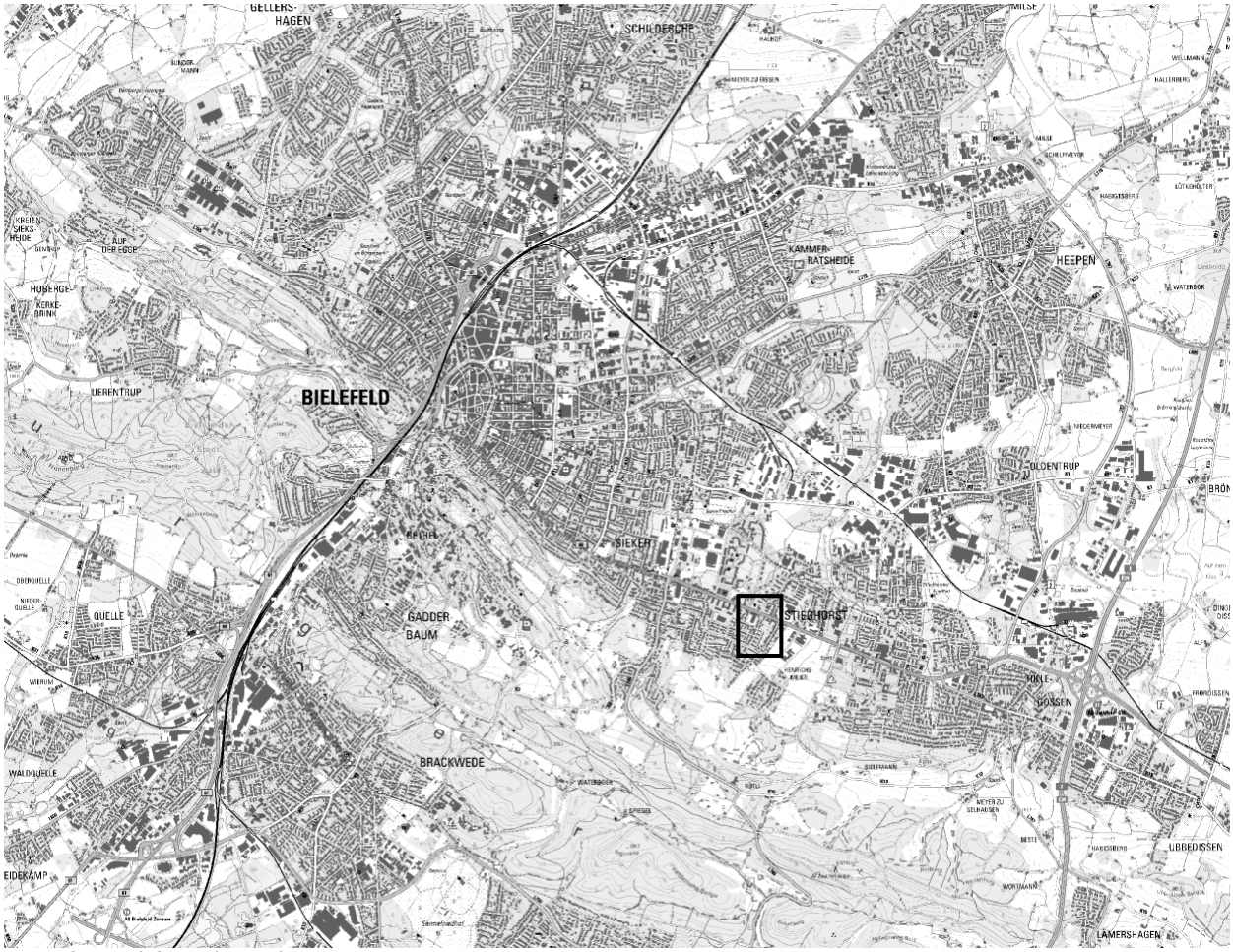
# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

**Bebauungsplan**
**Nr. III/4/08.00**

**2. Änderung**
**„Innenentwicklung Schliemannstraße“**

## Satzungsbeschluss



© Amt für Geoinformation und Kataster

Bauamt, 600.52

# Inhaltsverzeichnis:

**Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Bestandssituation: Luftbild
3. Plankonzept
4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
5. Nutzungsplan
6. Textliche Festsetzungen

**Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

# 1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan




Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

## 2. Bestandssituation: Luftbild



Quelle: OLKD Stadt Bielefeld, Stand 20.04.2017
ohne Maßstab, Geltungsbereich markiert



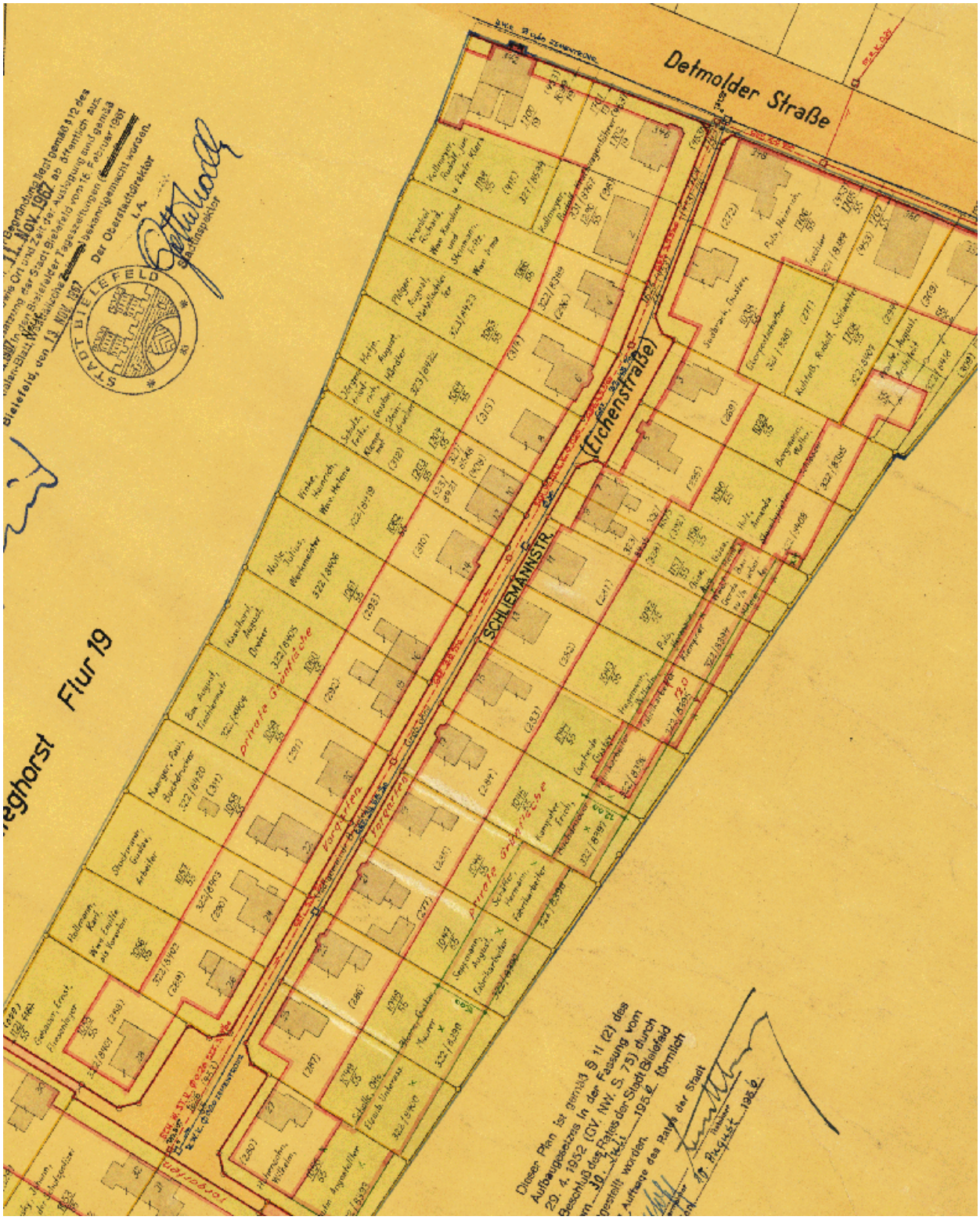
## 3. Plankonzept



Quelle: Eigene Darstellung nach OLKD Stadt Bielefeld, Stand August 2017
ohne Maßstab



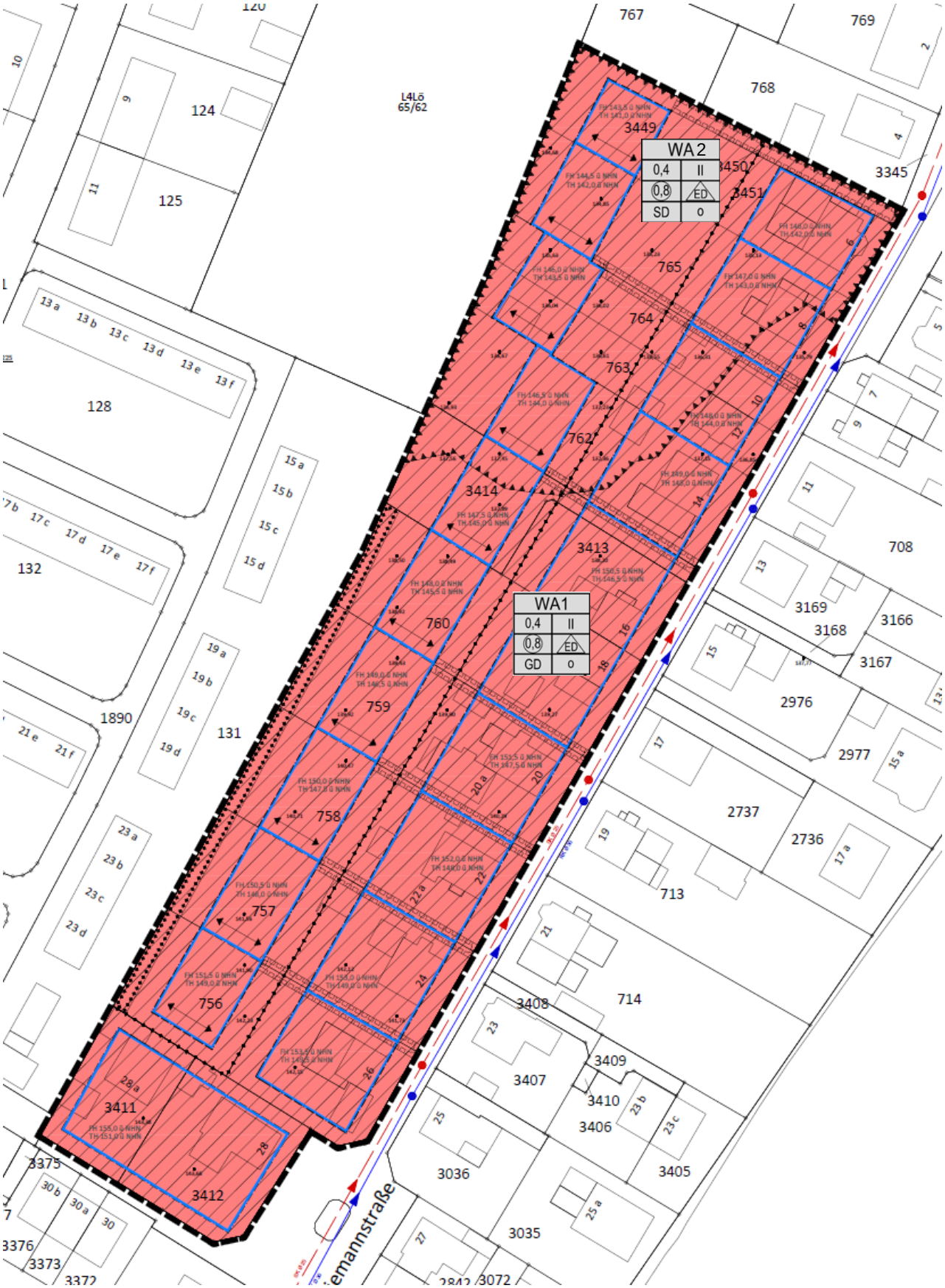
## 4. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan




Bebauungsplan Nr. III/4/08.00 aus dem Jahr 1956 (Ausschnitt)
ohne Maßstab

N

## 5. Nutzungsplan




Verfasser: Stadt Bielefeld, Planungsstand Satzung Mai 2020, ohne Maßstab

N

# 6. Textliche Festsetzungen

## Angabe der Rechtsgrundlagen

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);

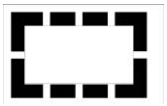
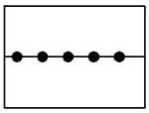
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

<u>Anmerkung</u>

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.

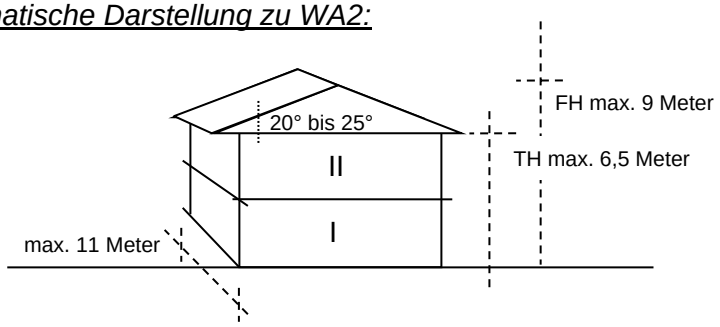
## Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

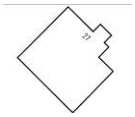
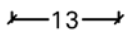
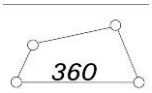
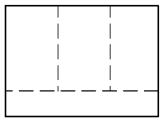
| | | |
|---|---|---|
| **0** | | **Abgrenzungen** |
|  | 0.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB |
|  | 0.2 | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt - |
| **1** | | **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
|  | 1.1 | Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO<br><br>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO<br><br>• Wohngebäude,<br>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.<br><br>Unzulässig sind die gemäß § 4 (2 und 3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO<br><br>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,<br>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>• Anlagen für Verwaltungen,<br>• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>• Gartenbaubetriebe,<br>• Tankstellen. |

| | |
|---|---|
| **2** | **Maß der baulichen Nutzung**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| | 2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u><br>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| **0,4** | maximal zulässige Grundflächenzahl |
| | 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u><br>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO |
| **0,8** | maximal zulässige Geschossflächenzahl |
| | 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u><br>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO |
| **II** | Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u><br>gemäß §§ 16, 18 BauNVO |
| **TH … ü. NHN** | Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) |
| **FH … ü. NHN** | Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) |
| | <u>Ermittlung der Höhe</u><br>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:<br>- Traufhöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut<br>- Firsthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) |
| | <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB</u><br>Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe). |

| | | |
|---|---|---|
| **3** | | **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB |
| **o**<br>**E/D** | 3.1 | Bauweise<br>gemäß § 22 BauNVO<br><br>Offene Bauweise<br><br>nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig |
| | 3.2 | Überbaubare Grundstücksfläche<br>gemäß § 23 BauNVO |
| | | Baugrenze<br><br>Innerhalb des festgesetzten Baufensters des Allgemeinen Wohngebiets WA2 ist eine Bautiefe von maximal 11 Metern zulässig. |
| | 3.3 | Stellung baulicher Anlagen<br>gemäß § 9 (1) BauGB |
| | | Zulässige Firstrichtung der Hauptbaukörper |
| **4** | | **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB |
| **2 WE** | 4.1 | Wohneinheiten<br><br>Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in neu zu errichtenden Wohngebäuden maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. |
| **5** | | **Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB |
| | 5.1 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern<br>gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB<br><br>Erhalt der freiwachsenden Hecke aus überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen |

| | | |
|---|---|---|
| **6** | | **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
|  | 6.1 | Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke (private Erschließungswege):<br><br>Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.<br><br>Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern ihre jeweilige Breite erhalten wird. |
| **7** | | **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**<br>gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
|  | 7.1 | Passiver Schallschutz<br><br>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Fläche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubebauung die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.<br><br>Für die nördlichen Grundstücke: Gemarkung Bielefeld, Flur 59, Flurstück 3449, 3450, 3451 und Flurstück 765 gilt bezüglich Gewerbelärm zudem Folgendes: Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. |
| **8** | | **Örtliche Bauvorschriften**<br>gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB |
| | 8.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen<br>gemäß § 89 BauO NRW |
| | 8.1.1 | Dachform und Dachneigung<br>Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: |

| | |
|---|---|
| **GD** | Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind geneigte Dächer zulässig, einseitig geneigte Dächer sind unzulässig. |
| **SD 20° - 25°** | Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 20° bis 25° zulässig. |
| | 8.1.2 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u><br>Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Dachaufbauten, -einschnitte u.ä. unzulässig.<br><br>Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig.<br><br>*<u>Schematische Darstellung zu WA2:</u>*<br><br> |
| **9** | **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**<br>gemäß § 9 (20) BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB |
| | 9.1 <u>Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz</u><br>(ohne zeichnerische Darstellung)<br><br>9.1.1 Abriss von Gartenhäusern außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar<br><br>Abriss von Gartenhäusern im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird.<br><br>9.1.2 Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. Oktober und dem 28. Februar<br><br>Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum März bis September nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und |

| | |
|---|---|
| | Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt wird. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen.<br><br>9.1.3 Rodung von Gebüschen und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar |
| **10** | **Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter** |
|  | vorhandene Bebauung mit Hausnummer |
|  | Maßangaben in Meter, hier z.B. 13,0 m |
|  | vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer |
|  | vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich) |
|  | vorhandener Regenwasserkanal |
|  | vorhandener Schutzwasserkanal |

**Hinweise zur Beachtung**

1. **Parkplätze:**
   Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse wird empfohlen, zusätzlich Parkplätze für Besucher auf den Grundstücken vorzuhalten.

2. **Geförderter Wohnungsbau:**
   Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können auch Mieteinfamilienhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten realisiert werden. Alternativ kann im Einzelfall auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.

3. **Bodendenkmale:**
   Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und

die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. Auslage Richtlinien:**
Die in den textlichen Festsetzungen genannte Richtlinie VDI 2719 kann im Bauamt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

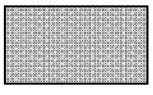
**5. Artenschutz:**
Da in dem Gebiet eine artenschutzrechtliche Betroffenheit einiger Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, sind bestimmte Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dies betrifft die Rodung von Gehölzbeständen und Gehölzschnittarbeiten, welche nur in einem bestimmten Zeitraum vorgenommen werden darf, als auch den Abriss von Gartenhäusern, welcher nur von erfahrenen Fachleuten vorgenommen werden darf.

**6. Überflutungsvorsorge:**
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden sollten. Als bezugshöhe für erforderliche Maßnahmen sollte die Straßenoberfläche gelten. Folgende bauliche Maßnahmen werden empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden min. in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe
- Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

**7. Kampfmittelüberprüfung:**
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Folgende Bereiche wurden daraus ermittelt:



**Keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.**

Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens 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



**Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, sowie die Anwendung der Anlage 1 (S.58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift im Land NRW für die Kampfmittelbeseitigung im Bereich der Bombardierung.**

Vor Beginn einer geomagnetischen Oberflächendetektion des Baubereiches sind folgende vorbereitenden Arbeiten von Ihnen durchzuführen:

- Abbruch der Gebäude und Entfernung der Kellerfundamente

- vorhandenen Bewuchs beseitigen/freischneiden (Bäume, Sträucher, Hecken, Gräser u. ä)
- Neubaubereich sowie geplante Leitungstrassen bis zum gewachsenen Boden abtragen (ebene, begehbare / befahrbare Fläche herstellen)
- Detektionsfläche freihalten von ferromagnetischen Störkörpern (Zäune, Pfosten, Kfz, Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Recyclingmaterial, u.a.) einschließlich eines Überlappungsbereiches
    - von mind. 5 m (kleine Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, u.a.)
    - von mind. 10 m (Krahn, Bagger, Kfz, u.a.)
- zu überprüfende Fläche(n) einmessen / deutlich sichtbar abstecken
- ggf. Maßnahmen zur Wasserhaltung

Es ist zu beachten, dass vor Abschluss der Überprüfung keine Sauberkeitsschicht / kein Recyclingmaterial eingebracht werden darf. Sollte dies aus bautechnischen Gründen doch erforderlich sein, kann eine Sauberkeitsschicht bis zu 30 cm eingebracht werden, sofern es sich um Materialien ohne eisenhaltige Komponenten handelt (z.B. Kalksteinschotter oder Quarzsand). Recyclingmaterial darf nicht verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sauberkeitsschicht wieder entfernt werden muss, falls Verdachtsmomente geöffnet werden müssen.

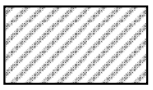
Es sollte eine notwendige Vorbereitung der Untersuchungsfläche veranlasst werden, damit eine zielführende Oberflächendetektion durchgeführt werden kann.

Nach Vorbereitung der Detektionsfläche sollte die beigefügte Betretungserlaubnis an das Feuerwehramt zurückgesendet werden. Wonach dann eine Oberflächendetektion beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt werden muss.

Kann die Detektion aufgrund einer unzureichend vorbereiteten Fläche nicht erfolgen, wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe die dadurch entstehenden Mehrkosten in Rechnung stellen. Hinzu kommt, dass eine neuerliche Terminierung Wartezeiten (u. U. bis zu mehreren Wochen) verursacht.

Spezialtiefbaumaßnahmen (wie z.B. Ramm-/Bohrarbeiten, Verbauarbeiten, u.a.) erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 Nr. 5 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen.

Das Feuerwehramt ist frühzeitig zu informieren, falls Spezialtiefbaumaßnahmen durchgeführt werden. **Tiefbauarbeiten sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.**



**Anwendung der Anlage 1 (Seite 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW (TVV KpfMiBestNrw). Anwendung bei Spezialtiefbau-maßnahmen (www.im.nrw.de/sch/725.htm)**

Spezialtiefbaumaßnahmen sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.




**Bereiche der Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen**
**Quelle: Bauamt Bielefeld, eigene Darstellung auf Grundlage OLKD, Oktober 2019**