Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2 „Bebauung an der Zirkonstraße Ecke im Bergsiek“

- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; März 2021

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Jöllenbeck

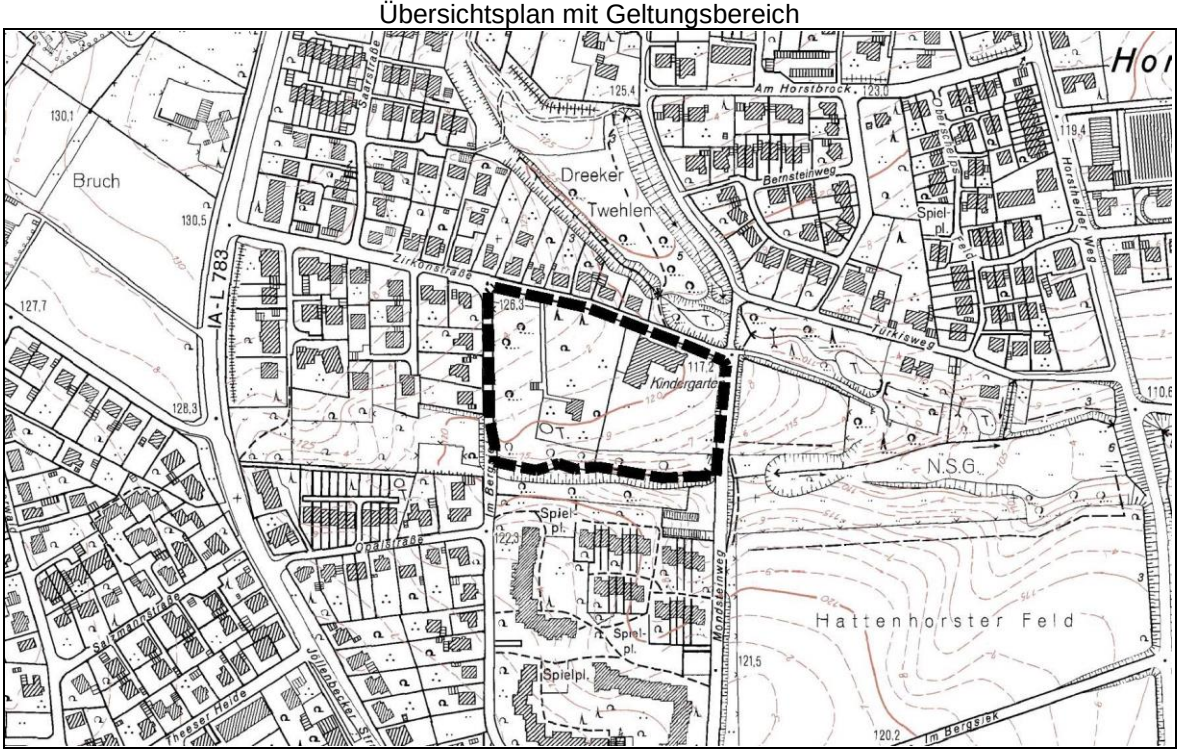
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T4.2

„Bebauung an der Zirkonstraße Ecke Im Bergsiek“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

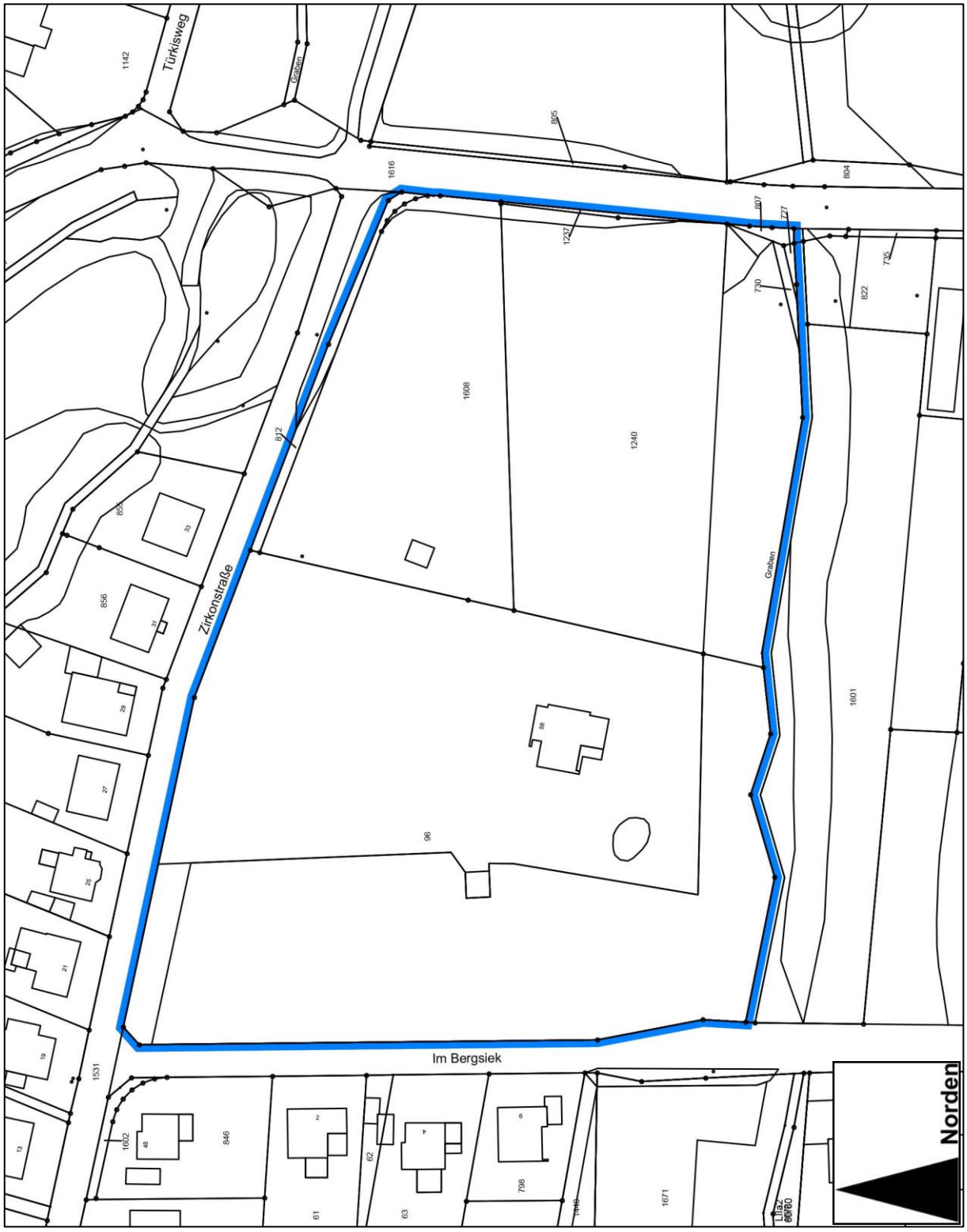
Entwurf
März 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



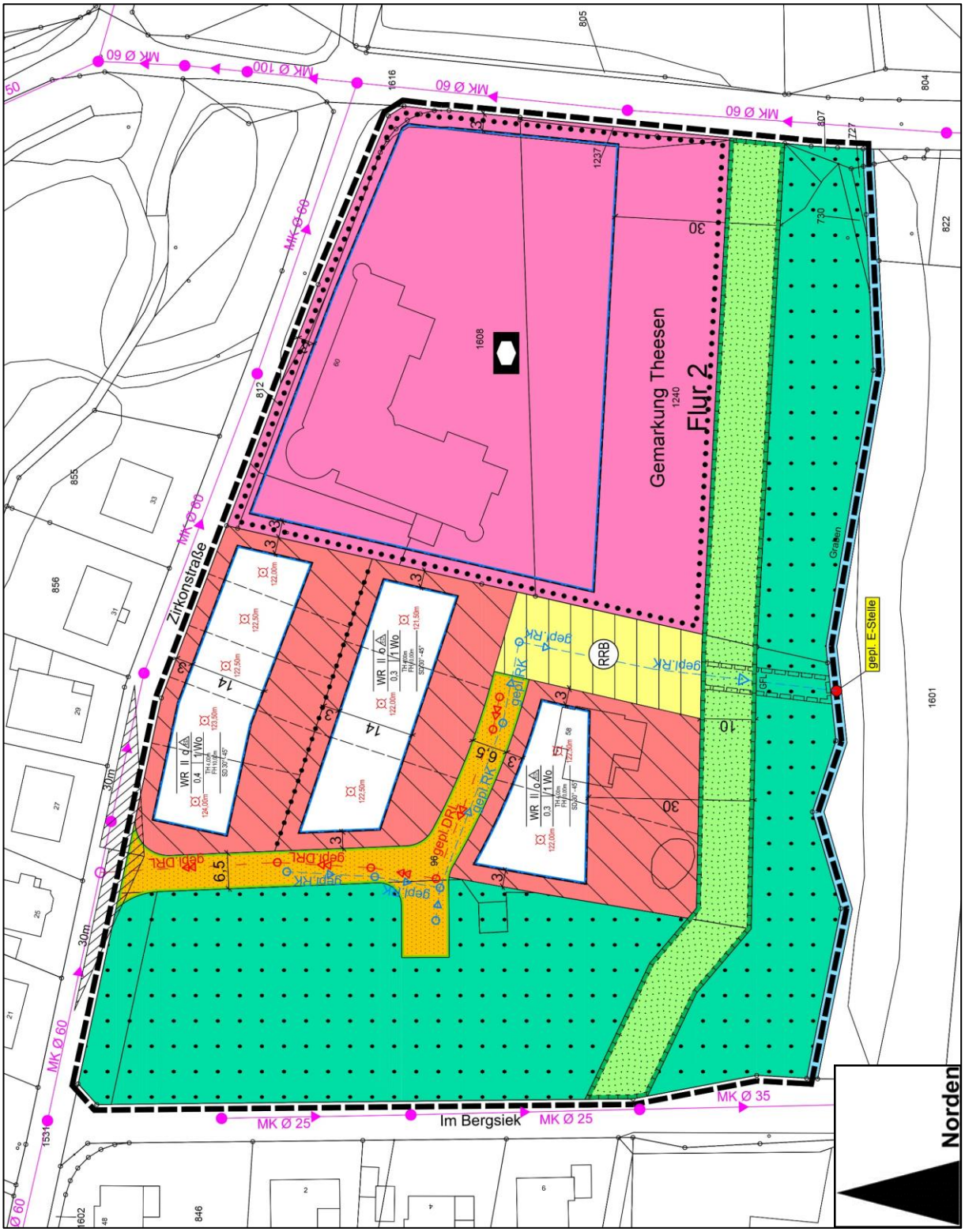
Bestandsplan (ohne Maßstab)



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, Januar 2021



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Entwurf, Januar 2021



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

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), das zuletzt durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBI. 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 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

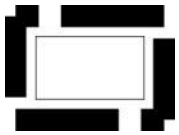
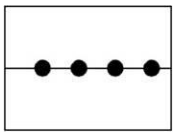
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Anmerkung

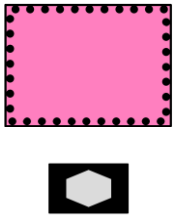
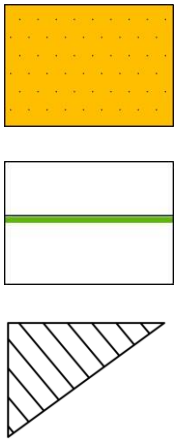
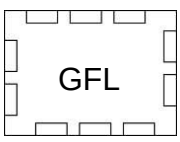
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

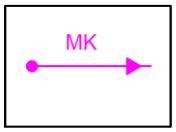
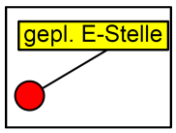
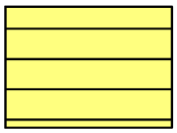
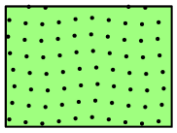
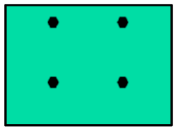
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

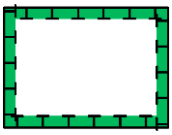
Stand: 14.01.2021

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung** gem. § 9 (7) BauGB
	**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	**Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO: - Wohngebäude; - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können gem. § 3 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden: - 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) Ziffer 1 BauGB
z.B. **0,4** **II**	**2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4 **2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

	2.3 Höhe baulicher Anlagen
TH 4,00m	**2.3.1** maximale Traufhöhe in Metern Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 0,5 m betragen.
FH 10,00m	**2.3.2** maximal zulässige Firsthöhe in Metern
z.B. 122,00m	**2.3.3** Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) zur Berechnung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen <u>Unterer Bezugspunkt</u> Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. **2.3.4** <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o ED	**3.1 Bauweise** gem. § 22 BauNVO offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

4	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
1 Wo	Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
5	**Flächen für Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
	**Flächen für den Gemeinbedarf** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
6	**Verkehrsflächen und Sichtfelder** gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich) Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Sichtdreieck Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
7	**Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB
	**7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld (Regenwasserkanal) zu belastende Flächen

	**7.2 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen** vorhandener privater Mischwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	geplante Druckrohrleitung
	geplante Einleitungsstelle Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.
8	**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
	Regenrückhaltebecken
9	**Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen
10	**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB
	Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB

11	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	**11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Befestigungen zugunsten von Fuß- und Radwegeflächen zulässig. **11.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen** Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September), dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Die in der Karte Nr. 1: Höhlen- und Nistbäume des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage E) gekennzeichneten Bäume Nr. 1, 3, 9 und 10 sind darüber hinaus im Zeitraum November bis Februar zu fällen. Diese Bäume sind vor ihrer Fällung durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Eine Fällung kann nur freigegeben werden, wenn kein Besatz nachgewiesen wurde. Auf Ebene der Abbruchgenehmigung ist nachzuweisen, dass keine Vogelbruten an den Gebäuden stattfinden oder Fledermausbesatz vorliegt. Der Abbruch ist außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September), dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Die Maßnahmen finden auf Ebene der Abbruchgenehmigung im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.
12	**Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
	12.1 Dachbegrünung Flachdächer und gering geneigte Dächer (bis 5° Neigung) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

13	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 BauO NRW
	13.1 Dachform
SD	Satteldach Hauptbaukörper sind mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.
	13.2 Dachneigung
30°- 45°	Hauptbaukörper sind nur mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.
	^ Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
	13.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten - Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. - Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten kann ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zugelassen werden. - 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 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
	13.4 Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

13.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

13.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

Bei von Norden und Westen erschlossenen Baugrundstücken sind in dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Zur Abschirmung von Terrassen, Wohngärten und ähnlichen privaten Freibereichen sind an Grundstücken, die mit den Wohngärten an öffentliche Flächen grenzen, Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

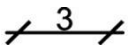
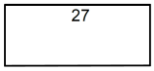
13.7 Vorgartenflächen

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Benutzung von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten ist nicht zulässig.

Zufahrten und Zuwegungen dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 6,00m nicht überschreiten.

14	**Sonstige Hinweise**
	Archäologische Voruntersuchungen Aufgrund der Topographie in der Nähe ehemals kleiner Bäche besteht für das Gelände eine Siedlungsgunst, so dass hier ein archäologisches Bodendenkmal (Siedlungsplatz) zu vermuten ist. Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gemäß Verwaltungsvorlage zum Denkmalschutzgesetz zu § 3 (Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.4.2014) ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt. Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein-, die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird daher empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen. Kampfmittelgefährdung Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten s o f o r t einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen. Überflutungssicherung 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. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

	Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, 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. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Haftungsregelungen für benachbarte Waldflächen Aufgrund der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen ist mit dem Eigentümer eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich eventueller Haftungs- und Verkehrsschäden durch umfallende Bäume, abbrechende Baumkronen oder herabfallende Äste zu treffen. Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen 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.) die Flächen schadlos befahren können. Hinweis zur Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

15	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
559	Flurstücksnummer
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Namenloses Nebengewässer 14.08 zum Moorbach