TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — *Allgemeines Wohngebiet* (WA) gem. § 4 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

MI — *Mischgebiet* (MI) gem. § 6 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

z.B. 0,3 — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. max. 0,3

z.B. (0,6) — zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW 2018
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

GH — maximal zulässige Gebäudehöhe über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt:
- 11,0 m im WA
- 12,0 m im MI1, MI2 und MI3

2.3.1 Höhen-Bezugspzunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße.

2.4 Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächezahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im allgemeinem Wohngebiet (WA) nur bis zur einer GRZ von 0,4 zulässig.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bedingt durch die Montage von Solaranlagen ist um bis zu 2 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise
Für die im allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI1 und MI2 festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang der Verler Straße zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

F+R — Öffentlicher Fuß- und Radweg

F+R — Privater Fuß- und Radweg

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB

6.1 Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten gem. Punkt 6.2 und 6.3 zu belastende Flächen.

6.2 Geh- und Radfahrrecht

Die so festgesetzten Flächen in den Mischgebieten MI1 und MI2 sind mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Privater Fuß- und Radweg" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 312, 313, 314, 315, 316 und 317 und der zuständigen Leitungsträger zu belasten.

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck und die Ausmaße gewahrt bleiben.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Bauschall-Dämmmaß

In einem Abstand von bis zu 20 m von der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist für Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen ein bewertetes Bauschall-Dämmaß von 40 dB, für Büroräume und ähnliche Räume von 35 dB zu gewährleisten.

7.2 Anordnung von Wohnungsgrundrissen

Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass zum Schlafen genutzte Räume mindestens ein zu öffnendes Fenster aufweisen, das nicht der Verler Straße zugewandt ist. Sollte dies nicht möglich sein, sind Räume, deren Fenster ausschließlich zur Verler Straße ausgerichtet sind, durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes derart vor Lärmeinwirkungen zu schützen, dass nachts bei teilgeöffnetem Fenster 30 dB(A) nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.3 Möglichkeit zur Reduzierung der Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wenn im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen der Nachweis erbracht wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Anlage 1) für Mischgebiete eingehalten werden, können die Anforderungen an die Schalldämmung und an die Wohnungsgrundrisse entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

8.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Enwicklung eines Biotops (Magerrasen)

Auf der so gekennzeichneten Fläche sind gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops (Magerrasen) führen können. Vor Beginn von Bau- und Renovierungsarbeiten oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder einer Zerstörung führen können, sind in vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchzuführen. Diese dürfen erst aufgehoben werden, wenn die jeweiligen Maßnahmen abgeschlossen sind.

8.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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.

8.3 Zu erhaltender Baum

Zu erhaltender Baum:
Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.4 Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen

Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als drei Parkständen, einschließlich Aufreihungen von Stellplätzen entlang der Verkehrsflächen, sind durch Baumpflanzungen zu rahmen und zu gliedern. Dabei ist für je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die in das Stellplatzkonzept eingebunden werden, sind anzurechnen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.5 Begrünung von Flachdächern

Dächer mit einer Größe von mehr 20 m² und einer Neigung von 15° oder weniger sind auf mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen.

8.6 Vorgartenzone

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenzone) sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind unzulässig. Von der Vorgartenzone darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer Zufahrtsflächen ist in der Vorgartenzone nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

9.1 Farbgebung von Wänden und Dächern

Die aufgehenden Wände von Gebäuden sind zu mindestens 80% ihrer jeweiligen Fläche (ohne Gebäudeöffnungen) in heller Farbgebung auszuführen. Bei Farbanstrich sind Weißtöne zu verwenden, bei Verwendung anderer Oberflächenmaterialien (z.B. Kalksandstein) ist ein vergleichbarer Helligkeitswert zu erzielen.

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.

9.2 Dachformen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m² als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden.

10. Sonstige Darstellungen

SK — vorhandener Schmutzwasserkanal

SK — geplanter Schmutzwasserkanal

RK — vorhandener Regenwasserkanal

RK — geplanter Regenwasserkanal

20.2 — Maßzahl (in m)

11. Plangrundlage

vorhandenes Gebäude und Nebenanlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

450 — Flurstücksnummer

vorhandener Baum

Zaun

sonstige topografische Merkmale

12. Hinweise

12.1 Mischgebiet

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 ist im Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnutzungen und gewerblichen Nutzungen die Gesamtheit aller Mischgebiete zugrunde zu legen.

12.2 Artenschutz

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.

12.3 Ausgleich für die Überplanung eines Biotops

Der für den Eingriff in ein nach § 42 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Ökokontos Nord-Ost-Erweiterung Rieselfelder Windel vollständig kompensiert. Diese Teilfläche ist Bestandteil der unter der Nummer 085/001 im Ersatzflächenkataster der Stadt Bielefeld geführten Ausgleichs- und Ersatzfläche. Die Kompensation in Höhe von 1.160 m² erfolgt unter Berücksichtigung des räumlichen Bezugs in gleichartiger Weise auf einer als Magergrünland bereits entwickelten Fläche auf dem Grundstück Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737.
Die Umsetzung der Maßnahme wird über einen Folgemaßnahmenvertrag zwischen der Stadt Bielefeld und der Vorhabenträgerin gesichert.

12.4 Gehölzschutzfrist

Die Gehölzschutzfrist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist zu beachten.

12.5 Bodendenkmäler

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.

12.6 Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

12.7 Überflutungsvorsorge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hohe Grundwasserstände (< 3 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen.
Kellerfenster und -schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen.
Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 3 des Gesetzes vom 29. September 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Bebauungsplan

ist am 22.06.2021

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld
- erneut - als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser geänderte Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom 03.09.2021

bis 04.10.2021 - erneut - öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, den

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A.

Hinweise - Fortsetzung

12.8 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei - zu benachrichtigen.

12.9 Lärmschutz

Die DIN 4109 und die DIN 18005 können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92 eingesehen werden.

12.10 Maßnahmen zum energieeffizienten Bauen

Die Investorin verpflichtet sich
1. a) alle geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebäude mindestens im Energiestandard KfW- Effizienzhaus 40 herzustellen,
   b) für alle geplanten Mehrfamilienhäuser energieeinsparende Technologien zu nutzen und den Mindestenergiestandard KfW 55 sicherzustellen,
2. auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten,
3. für alle geplanten Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 kwP pro Gebäude zu installieren.

Im Falle der Nutzung von Geothermischer Energie für Wärmepumpen sind die Standorte der Bohrung so rechtzeitig mit der Stadt - Umweltamt (Team 360.32) - abzustimmen, dass diese spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung bekannt sind.

BEBAUUNGSPLAN Nr. I/St 56
"Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
Aufstellungsbeschluss	27.11.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	21.01.-08.02.2019
Entwurfsbeschluss	28.01.2020
Öffentliche Auslegung	25.05.-26.06.2020
Erneute öffentliche Auslegung	03.09.-04.10.2021
Satzungsbeschluss	
Rechtsverbindlichkeit	

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:
- Nutzungsplan
- Textblatt mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenverordnung und Hinweisen
- Angaben der Rechtsgrundlagen

DEM BEBAUUNGSPLAN BEGEFÜGT SIND:
- Gestaltungsplan
- Begründung

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD, BAUAMT, 600.52

Spath + Nagel, Berlin

PLANGEBIET: Fläche zwischen der Werkhofstraße, der Verler Straße, dem Standort "Jericho" der Stiftung Bethel und dem Kindergarten der Zionsgemeinde

GEMARKUNG / FLUR: Sennestadt / Flur 14

KARTENGRUNDLAGE: Vermessungsbüro Gunnar Möller ö.b.V.

MAßSTAB: 1:1.000 in DIN A1

N

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN Nr. I/St 56
"Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße"
Satzung Januar 2022

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:10.000

