Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00
„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloßhofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; August 2023

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirke Mitte und Schildesche

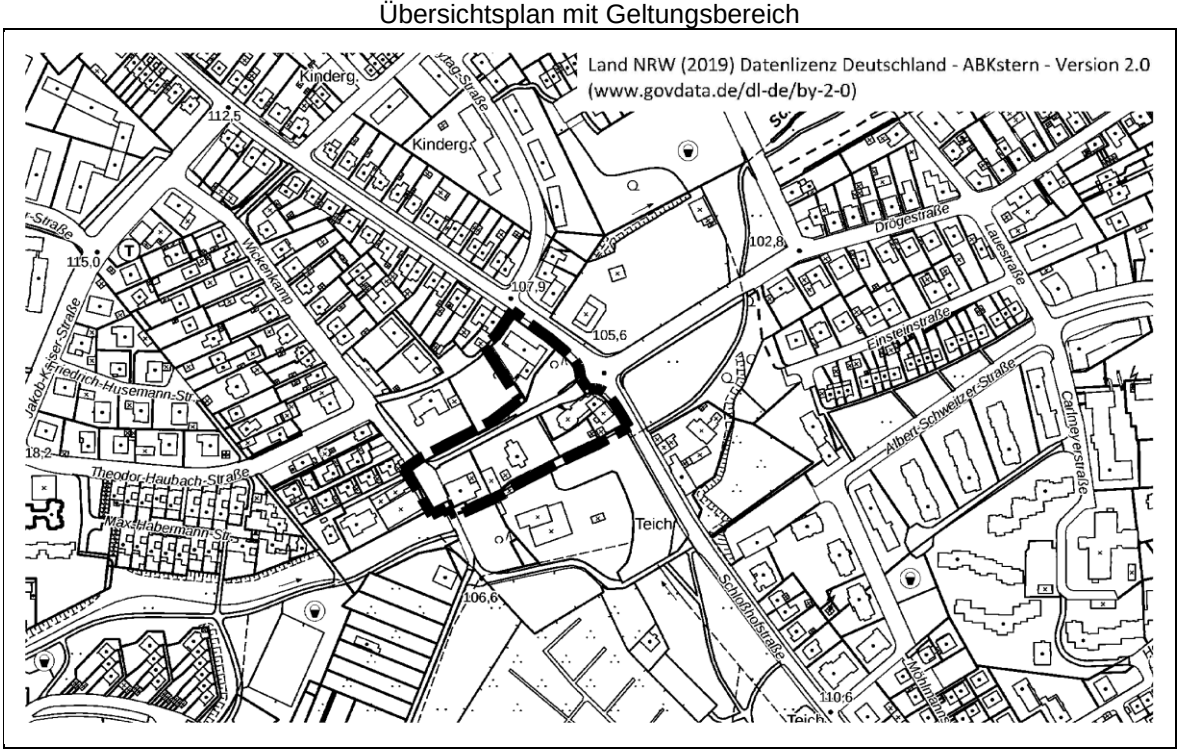
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/60.00

„Wohnen und Gewerbe westlich der Schloß-hofstraße im Bereich des Schloßhofteichs“

Gestaltungs-/Nutzungsplan, Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Hinweise

Vorentwurf
August 2023

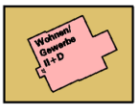
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

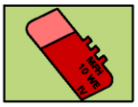
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Zeichenerklärung Gestaltungsplan



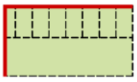
Bestandsgrundstück mit bestehender Bebauung inkl. Nutzungen, Geschossigkeiten und Dachform (hier Flachdach/FD, Satteldach/SD) sowie mit versiegelten Hof- bzw. Stellplatzflächen

Geplantes Bauvorhaben gemäß Architekturbüro crayen bergedieck klasing, Bielefeld, Vorentwurf 01/2022



- Mehrfamilienhäuser mit auskragenden Obergeschossen, Flachdach, geplante Wohneinheiten und geplante Geschossigkeit

- geplante gewerbliche Bebauung/Nutzung, Flachdach und geplante Geschossigkeit

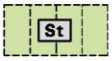


- geplante Stellplatz- oder Carportanlage (ca. 24 Stellplätze)

- geplante Freiflächen mit inneren Erschließungswegen

- geplante Baumpflanzungen

Bestehende Verkehrsflächen, tlw. mit Nutzungsbeschränkungen sowie mit anschließenden Verkehrsgrünbereichen



Bestehende Stellplätze

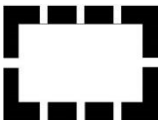
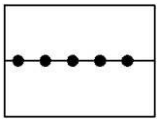
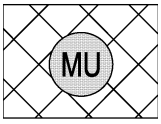
Bestehender Trafostandort

Zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen

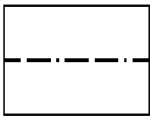
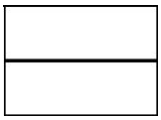
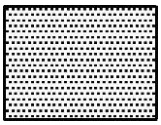
Geltungsbereich

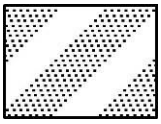
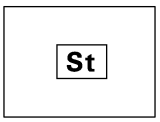
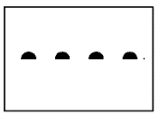
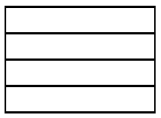
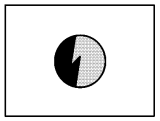
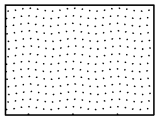
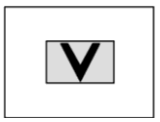
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

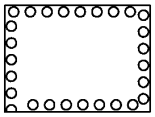
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). <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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

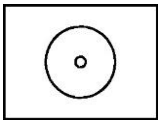
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gemäß § 9 (7) BauGB
	**0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen** zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
1	**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	**1.1 Urbane Gebiete** gemäß § 6a BauNVO *Teilflächen MU1/MU2 nach zulässigen Nutzungen, Nutzungsmaßen und Baugestaltung gegliedert* 1.1.1 <u>In der Teilfläche MU1 des urbanen Gebiets gilt:</u> <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6a (2) BauNVO:</u> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6, 7, 9) i. V. m. § 6a (2, 3) BauNVO:</u> - Einzelhandelsbetriebe ab einschließlich dem 1. Obergeschoss, - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment (z. B. Sexshops, Erotikfachmärkte) - Tankstellen, - Vergnügungsstätten, - Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe.

	1.1.2 <u>In der Teilfläche MU2 des urbanen Gebiets gilt:</u> <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6a (2) BauNVO:</u> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) i. V. m. § 6a (2, 3) BauNVO:</u> - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten, - Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,6	Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,6
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
1,6	Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,6
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse
III-IV	Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO
THmax. ... m ü. NHN	2.4.1 <u>Maximal zulässige Traufhöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)
GHmax. ... m ü. NHN	2.4.2 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

	2.4.3 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut - Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern = Oberkante First - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage.
3	**Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	**3.1 Bauweise** gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise
	**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Tiefgaragen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen.
5	**Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	**5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
	**5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich**

	**5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:**
	- Fuß- und Radweg, öffentlich
	- Stellplatzanlage, öffentlich
	- Stellplatzanlage, privat
	**5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz**
6	**Versorgungsflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
	**6.1 Flächen für Versorgungsanlagen**
	Trafostation
7	**Grünflächen** gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	**7.1 Öffentliche Grünfläche**
	Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8		**Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen** gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB
	8.1	**Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen** Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Südwesten/Südosten ausgerichteten Dachflächen; Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen, Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
9		**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
	**9.1**	**Anpflanzung einer Baumreihe** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche sind mindestens 8 standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. *Hinweis eingetragene Baumstandorte: Verteilung beispielhaft* *Einzelheiten werden im weiteren Verfahren abgestimmt.*



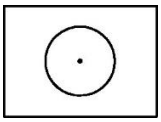
9.2 Anpflanzung standortgerechter Einzelbäume
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Einzelheiten werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

9.3 Dachbegrünung von Flachdächern
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

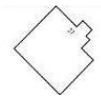
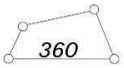
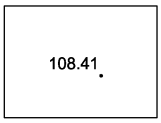
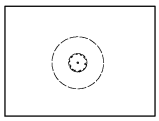
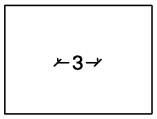
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss durchschnittlich mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.



9.4 Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bisher nicht versiegelte Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der in der Planzeichnung festgesetzte eingemessene Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m Sicherheitsabstand (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen mindestens 0,2 m in 1,0 m Höhe.

10	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD **SD** **WD**	**10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW <u>Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig: - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung - Satteldach - Walmdach. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Einmessungen Bestand (Vermessungsbüro Verwold, Stand 06/2021), hier: - Höhenpunkte in Meter über NHN
	- Baumstandorte mit Kronentraufe bzw. Kronenrand flächiger Gehölze
	Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) 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.

Kampfmittel: Tiefbauarbeiten sind 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.

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.