

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

- 1. Gestaltungsplan**
- 2. Nutzungsplan**
- 3. Rechtsgrundlagen**
- 4. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise**

Stand: Entwurf, November 2019

Stadt Bielefeld

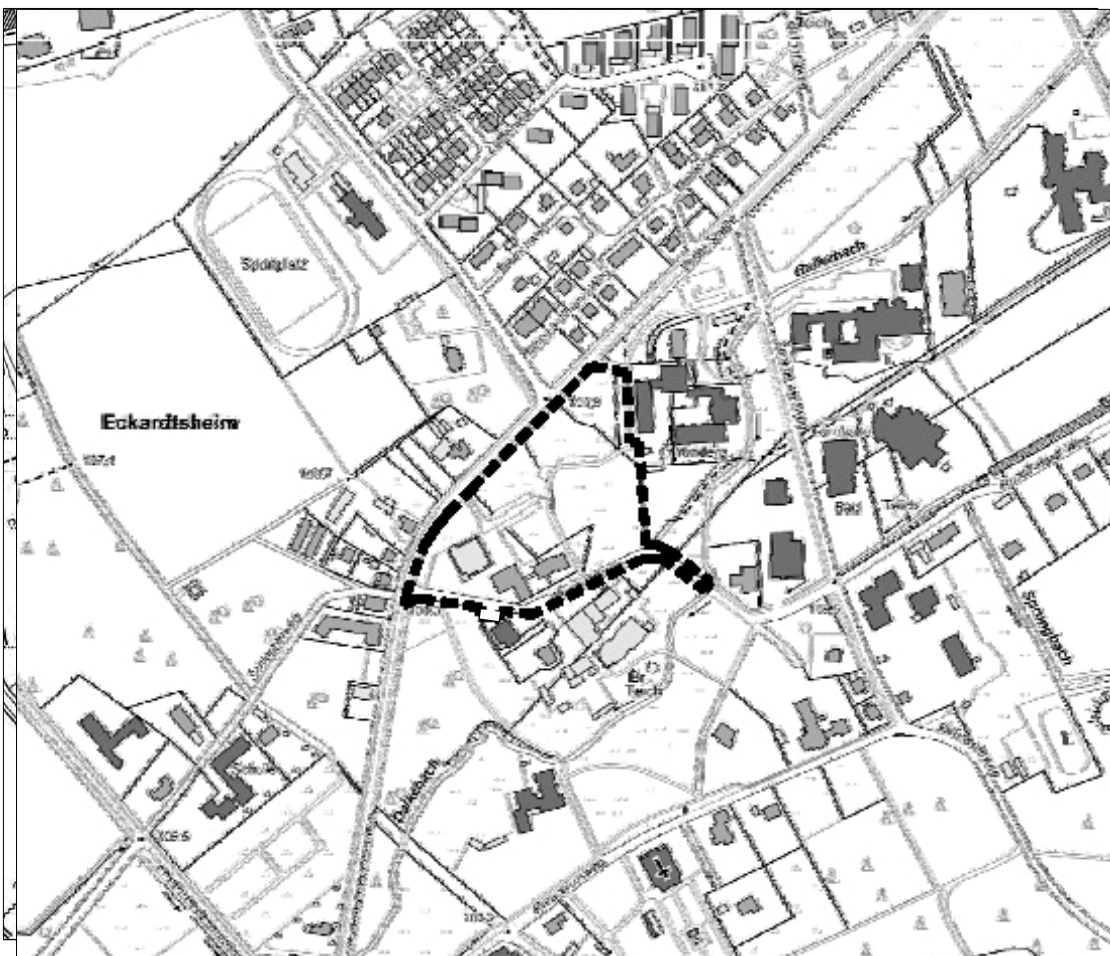
Stadtbezirk Sennestadt

Erstaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. I/St 56

„Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

Entwurf, November 2019

Übersichtsplan



Bauamt 600.52

1. Gestaltungsplan



Maßstab: ca. 1:2000



2. Nutzungsplan



Maßstab: ca. 1:2000



3. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

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), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 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 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);






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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)


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.

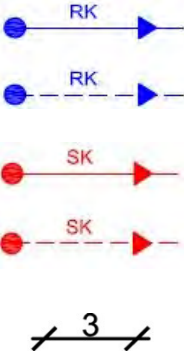

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

	<p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. 0,3</p> <p>z.B. 0,6</p> <p>z. B. II</p> <p>GH</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl – GFZ gem. § 16 (2) Ziffer 1 und 2 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,3</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 11,0 m im WA ▪ 12,0 m im MI1, MI2 und MI3 <p>2.3.1</p> <p><u>Höhen-Bezugspunkte</u> Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße.</p> <p>2.4 Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (2) BauNVO</p> <p>Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (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.</p> <p>Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bedingt durch die Montage von Solaranlagen ist um bis zu 2 m zulässig.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>

<p>o</p> <p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>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.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen</p> <p>Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
    <p>F+R</p>	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Die Grenze des Geltungsbereiches ist entlang der Verler Straße zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.</p> <p>5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</p> <p>5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg</p> <p>Privater Fuß- und Radweg</p>

7	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p> <p>7.2 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Privater Fuß- und Radweg" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Flurstücke 314-317 und der zuständigen Leitungsträger zu belasten.</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p>
8	<p>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 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>8.1 Bauschall-Dämmmaß</p> <p>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-Dämmmaß von 40 dB, für Büroräume und ähnliche Räume von 35 dB zu gewährleisten.</p> <p>8.2 Anordnung von Wohnungsgrundrissen</p> <p>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.</p> <p>8.3 Möglichkeit zur Reduzierung der Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>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.</p>

<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">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 § 9 (1) Ziffern 20, 25a und 25b BauGB</p>
  	<p>9.1 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.</p> <p>9.2 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.</p> <p>9.3 Zu erhaltender Baum: Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>9.4 <u>Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen</u> 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 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.</p> <p>9.5 <u>Begrünung von Flachdächern:</u> Dächer mit einer Größe von mehr als 20 m² und einer Neigung von 15° oder weniger sind auf mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen.</p>

<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
	<p>10.1 Farbgebung von Wänden und Dächern</p> <p>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.</p> <p>Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig.</p> <p style="text-align: center;">Dachformen im Mischgebiet</p> <p>10.2 Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m² als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 15° auszubilden.</p>
<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Sonstige Darstellungen</p>
	<p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>Maßzahl (in m)</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Plangrundlage</p>
	<p>Vorhandenes Gebäude und Nebenanlage</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandener Baum</p> <p>Zaun</p> <p>Sonstige topografische Merkmale</p>

13	Hinweise
	<p>13.1 <u>Artenschutz:</u> 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.</p> <p>13.2 <u>Bodendenkmäler:</u> 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.</p> <p>13.3 <u>Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.</p> <p>13.4 <u>Lärmschutz</u> Die DIN 4109 und die DIN 18005 können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92 eingesehen werden.</p>