

**Bebauungsplan
Nr. II/1/51.00**

"Upmannstift"

Satzung

Textliche Festsetzungen

1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615);

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 Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498);

Anmerkungen und Hinweise:

Vorhaben bezogene Sonderregelungen gemäß § 12(3) BauGB sind benannt. Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1(4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Vorhaben bezog. Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84(1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84(3) BauO NRW als solche geahndet werden.

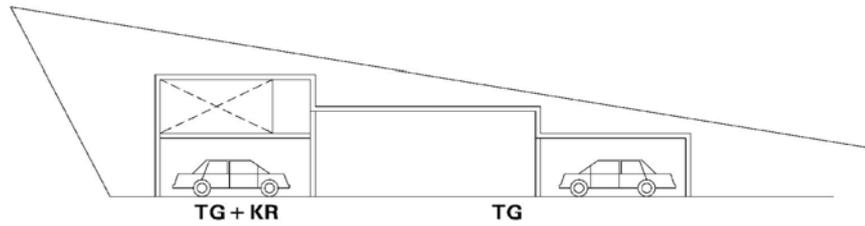
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. II/1/51.00 wird der überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/32.00 vollständig ersetzt. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. II/1/51.00 als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/1/32.00 für das Plangebiet wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

1.4 Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB (Grundlage: § 9 BauGB, BauNVO)

	<p>0. <u>Abgrenzung</u></p> <p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</u> des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)</p>
	<p>1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 12 BauGB</p>
	<p>1.1 Vorhaben bezogene Konkretisierung:</p>

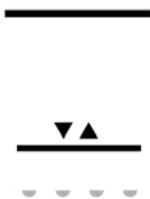
<p>max. 5 Wo max. 10 Wo</p>	<p>- Im Plangebiet ist als Hauptnutzung nur Wohnen zulässig, in diesem Rahmen sind gemäß § 12(3a) BauGB nur die im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben zulässig.</p> <p>- Die zulässige Zahl der Wohnungen beträgt insgesamt maximal 5 Wohnungen im Altbau und maximal 10 Wohnungen im Neubau (Begrenzung in Anlehnung an § 9(1) Nr. 6 BauGB).</p>
<p>0,3</p> <p>0,5</p> <p>II</p> <p>II + SG</p>	<p>2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,3</p> <p>Vorhaben bezogene Sonderregelung zur Anrechnung von Stellplätzen, Nebenanlagen u. ä.: Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Nebenanlagen etc. im Sinne von § 19(4) Satz 3 BauNVO sind anzurechnen. Die GRZ darf unter dieser Anrechnung max. einen Wert von 0,5 betragen.</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,5</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2(5) BauNVO NRW gemäß § 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse (Baugrenze als Abgrenzung zwischen Gebäudeabschnitten mit unterschiedlichen Geschossezahlen).</p> <p>Vorhaben bezogene Sonderregelung: 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (SG) über dem 2. Vollgeschoss in dem durch Baugrenzen abgegrenzten Bereich. Das SG darf nicht als Vollgeschoss nach § 2 Abs. 5 BauO NRW errichtet werden, es darf somit maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen.</p>

<p>H-SG max 166,80 m ü.NN</p> <p>H-II max 164,00 m ü.NN</p> <p>FHmax 166,80 m ü.NN</p> <p>THmax 164,00 m ü.NN</p>	<p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Gesamthöhe des Neubaus (Oberkante Attika Flachdach über dem Staffelgeschoss) darf maximal 166,80 m ü.NN betragen. - Die Höhe des 2. Vollgeschosses (Oberkante Attika Flachdach) darf maximal 164,00 m ü.NN betragen. <p>Altbau (Hinweis: Höhenangaben gemäß Ermittlung des Architekten anhand der Bestandspläne):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Firsthöhe darf maximal 166,80 m ü.NN betragen. - Die Traufhöhe darf maximal 164,00 m ü.NN betragen.
	<p>3. <u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>3.1 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO =</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugrenzen - Baulinien
	<p>4. <u>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p>4.1 <u>Umgrenzung der Flächen für eine Tiefgarage</u> mit Vorhaben bezogenen Sonder- bzw. Detailregelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrtbereich zwischen Alt- und Neubau. - Fußläufiger Anschluss der Tiefgarage an das denkmalgeschützte Altgebäude. - Im südlichen Abschnitt der Tiefgarage bzw. ggf. separat erschlossen oberhalb der Pkw-Standplätze sind auch Kellerersatzräume gemäß Systemsschnitt zulässig:



Systemschnitt: Kellerersatzräume über Kfz-Standplätzen

Sonstige überdachte Stellplätze als Garagen oder Carports sind im Plangebiet nicht zulässig, dieses gilt nicht für offene Stellplätze unter dem ggf. auskragenden 1. Geschoss des Neubaus.



5. Verkehrsflächen und Abgrenzung zu Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

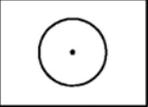
5.2 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen:

- Anschluss an die Upmannstraße sowie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz



6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

6.1 Vorhaben bezogene Sonderregelung: fußläufige Brückenverbindung zwischen den 2 Wohnungen im OG Altbau und Terrassen/Freisitz (siehe auch Regelungen im Durchführungsvertrag).

   <p>10,0</p>	<p>6.2 <u>Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO</u>: Im schraffiert begrenzten Bereich zwischen der rückwärtigen Neubau-Baugrenze und der hinteren Grenze der Tiefgarage jeweils einschl. Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen sowie dem Johannisberg sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Terrassen mit notwendigen Stützmauern (Terrassenüberdachungen sind unzulässig !) ausgeschlossen.</p> <p>6.3 <u>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, 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 gemäß § 9(1)24 BauGB, hier: die zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden Vorkehrungen</u>: Bei Neubebauung oder wesentlichen Umbauten und/oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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.</p> <p>6.4 <u>Zu erhaltender Baum (§ 9(1)25b BauGB)</u>: Erhalt und dauerhafte Pflege der eingemessenen standortheimischen Bäume. Natürliche Abgänge sind entsprechend durch standortheimische Bäume zu ersetzen (Stammumfang Ersatzpflanzung ≥ 22 cm in 1 m Höhe).</p> <p>6.5 <u>Maßangaben in Meter</u>, z.B. 10,0 m</p>
<p>D</p> 	<p>7. <u>Nachrichtliche Übernahmen</u></p> <p>7.1 <u>Denkmalschutz: Altbau, denkmalgeschütztes Gebäude Haus Upmannstraße 29</u> (Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Bielefeld am 11.01.1985, vollständiger Schutz außen und innen).</p> <p>7.2 <u>Landschaftsschutz: Grenze des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Plangebietes</u></p>

8. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1)1 BauO

8.1.1 Dächer

8.1.1.1 Dachform/Dachneigung: Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen zulässig:

- Altbau „Upmannstift“: nur Walmdächer mit maximal 25° Dachneigung, Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden, Garagen etc. sind abweichende Dachformen/-neigungen zulässig.

- Neubau: nur Flachdächer (FD) mit maximal 5° Dachneigung.

8.1.2 Fassadengestaltung: Glänzende Materialien wie keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen sind als Oberflächenmaterial unzulässig.

8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1)4, 5 BauO

8.2.1 Einfriedungen: Einfriedungen sind entlang der seitlichen Nachbar- grenzen und entlang des südlich gelegenen Weges Am Johannisberg nur als Laubhecken (geschnitten oder ungeschnitten) sowie als Maschendrahtzäune und als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallstaketten-/Stabgitterzäune bis zu einer Höhe der Zaunanlagen von 2,00 m zulässig.

Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken sind Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.

8.2.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind außerhalb der Gebäude mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

9. Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Bebauung mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

160,22



Höhenpunkte in Meter ü. NN (Verm. Büro Theisen, Gütersloh)

abzureißender Anbau

1.5 Hinweise zur Beachtung

- Vorbelastung durch Verkehrslärm:** Das gesamte Quartier Werther Straße ist gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) großräumig durch Straßenverkehrslärm vorbelastet (hier v.a. durch Ostwestfalendamm, Werther Straße und Dornberger Straße). Im Umfeld des Plangebietes ist bei den diesen Straßen zugewandten Fassaden allgemein von bis zu 60 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts auszugehen. Eine grundstücksbezogene, orientierende Lärmpegelmessung ergab dagegen aufgrund der rückwärtigen Lage des „Upmannstifts“ einen tatsächlichen Messpegel L_{AFeq} von 49,4 dB(A) nachts. Die idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete von 50/40 dB(A) bzw. 55/45 dB(A) tags/nachts werden somit überschritten. Diese Vorbelastung liegt jedoch noch im Bereich der typischen Idealwerte für ein Mischgebiet, in dem ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist (siehe Begründung, Kapitel 4.6.a). Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass der hier anzustrebende Innenpegel von nachts $L_i \leq 30$ dB(A) erreicht werden kann. Es wird empfohlen, v.a. Schlafräume auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen bzw. über diese zu belüften oder ggf. auch im Neubau schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden.
- Eingrünung zum Landschaftsraum:** Parallel zum Planverfahren wird ein Freiflächengestaltungsplan mit Aussagen zur Grundstückseingrünung erarbeitet und mit der Stadt Bielefeld abgestimmt. Dieser wird zudem als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat festgestellt, dass für die Fläche keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine Kampfmittelbelastung aber nicht ganz ausgeschlossen werden. Daher wird die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - empfohlen. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Tiefbauarbeiten im betroffenen Bereich sind einzeln und rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen und mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten grundsätzlich aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.