

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

Teil B

Nutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärung u. Hinweise
-Satzung-

(Stand März 2018)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

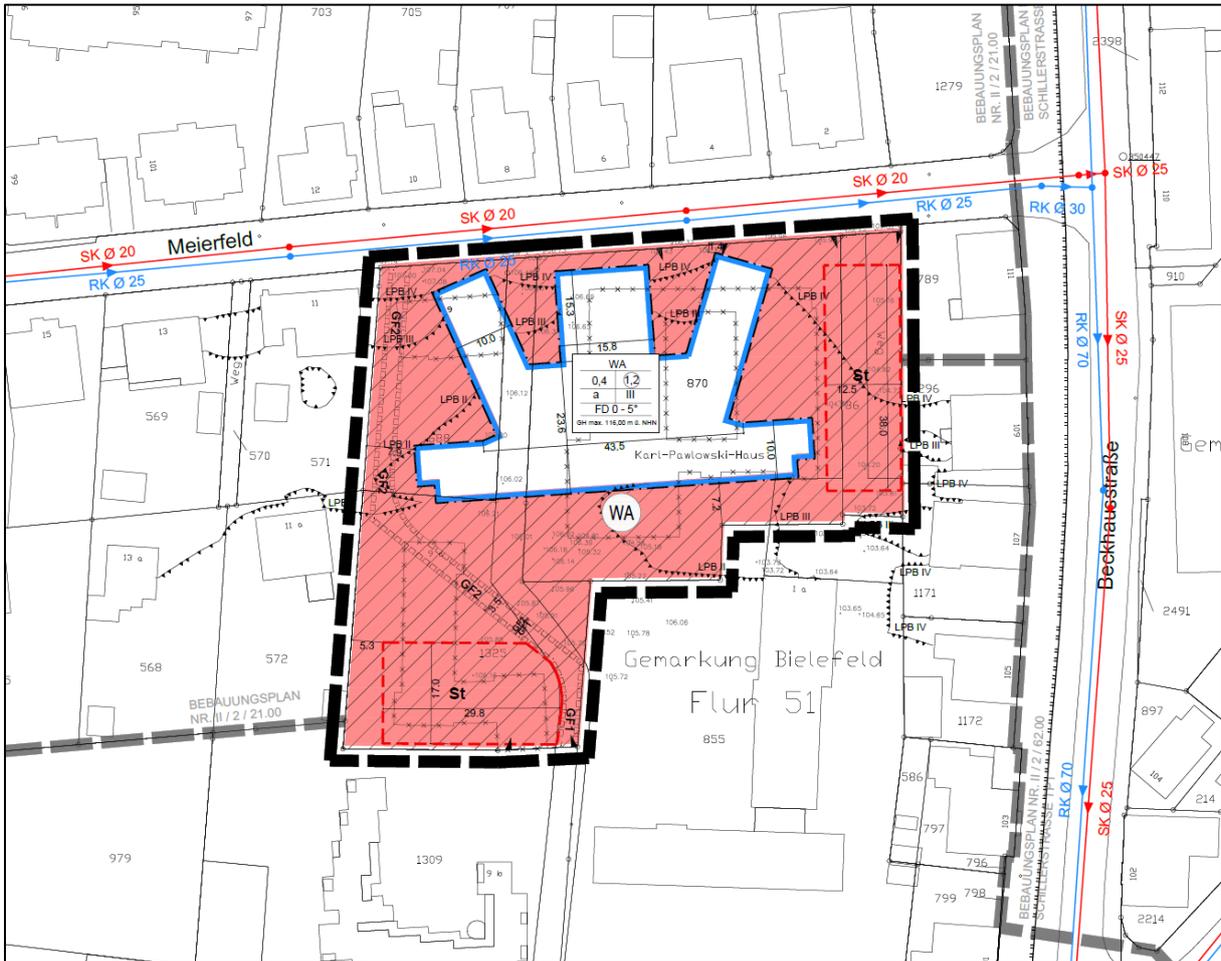
Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“

– Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Satzung



Angabe der 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 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß

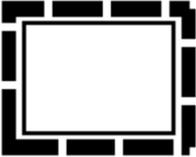
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den 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.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO



Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen
nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stö-
renden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO
ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4

ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2 zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze,
hier drei Vollgeschosse.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**GH max.
116,00 m ü. NHN**

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf das zulässige Maß von 116,00 m ü. NHN nicht überschreiten.

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

Der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdächern).

2.4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, Solaranlagen, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	
0,4	1,2
a	III
FD 0 - 5°	
GH max. 116,00 m ü. NHN	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Geschosse
Dachform	Dachneigung
Gebäudehöhe	

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

a 3.1 abweichende Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.



3.2 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen
gemäß §§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**



Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

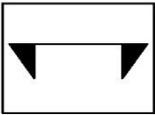
Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze der Stellplatzreihe ist ein standortgerechter Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

Die Baumscheiben sind vollflächig als Vegetationsfläche herzurichten. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Ausgeschlossen sind hierdurch z.B. Poller, Werbeanlagen, Beleuchtung, Schilder.

Ausgenommen ist der bestehende Parkplatz. Hier sind die notwendigen Bäume in räumlicher Nähe (3 - 5 m) zu errichten.

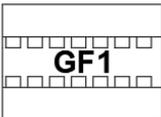
Für die Anlage von Stellplätzen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien oder Verbundsteinpflaster zulässig.

5. **Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Bereich für Ein- und Ausfahrt
In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
Dies gilt nicht für Rettungsfahrzeuge und Radfahrer.

6. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine südliche Erschließung des Alten- und Pflegeheimes sowie des optionalen Parkplatzes.



Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, Rettungsfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern für eine Fuß- und Radwegverbindung und Rettungsweg zwischen der Straße „Meierfeld“ und der Straße „Johanneswerkstraße“

7. **Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einrichtungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist entlang der „Beckhausstraße“ und der Straße „Meierfeld“ durch Verkehrslärm vorbelastet.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ab dem Lärmpegelbereich IV werden Außenwohnbereiche und offene Balkone entlang der Straße „Meierfeld“ ausgeschlossen. Verglaste Balkone und Terrassen (Wintergärten) sind zulässig, wenn der Nachweis einer ausreichenden Schallminderung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Hinweis:
Dargestellt sind die Lärmpegelbereiche (LPB) im 2. OG, die Lärmpegelbereiche für die übrigen Geschossebenen sind der Begründung als Anhang beigefügt.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III - VI sind die Erdgeschosse und Obergeschosse gemäß schalltechnischer Untersuchung (Fa. TÜV NORD) bei Neubauten entlang der Straße „Meierfeld“ durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster und Lüftungssysteme, Außenwände, Dächer) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tagsüber 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

LPB II	Lärmpegelbereich III	56 - 60 dB(A)
LPB III	Lärmpegelbereich III	61 - 65 dB(A)
LPB IV	Lärmpegelbereich IV	66 - 70 dB(A)

Der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schallschuldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 ist darzulegen.

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Anlage 4, Seite 6, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/2/61.00 „Alten- und Pflegeheim Meierfeld“ in Bielefeld vom 17.08.2017, Fa. TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover

8. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Hinweis: Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist der Vorhabenplan maßgeblich.

8.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.

Es sind max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung und ausnahmsweise auch zusätzliche, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,00 m² zulässig.

Größere Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

9. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9.1 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen.

Um den Verlust potenzieller Fledermausquartiere und damit einen Verstoß gegen die Zerstörung einer Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden sind vor dem Abriss der Gebäude zwei Fledermaus-Fassadenquartier-Kästen (z. B. Schwegler 1 FQ) an vorhandenen Gebäuden anzubringen. Zusätzlich sind zwei Fassadenquartier-Kästen an den Neubau des Alten- und Pflegeheimes zu befestigen oder in die Fassade zu integrieren (bspw. Schwegler-Fledermaus- Einbaublenden 1 FE).

9.2 Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Vermeidung bzw. Reduzierung baubedingter Beeinträchtigungen:

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.

Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521 / 512301 – oder die Polizei – Tel. 0521 / 5450 – zu benachrichtigen.

3. Überflutungssicherung

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 Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

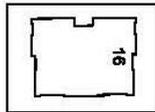
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

4. Telekommunikationslinien

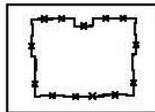
Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird darum gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorh. Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung dieser vermieden werden kann. Zudem müssen Beschädigungen der Tk-Linien bei der Bauausführung

vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

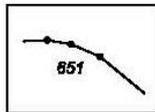
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



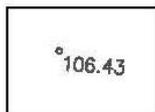
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



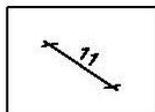
abgängiges Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



eingemessener Höhenpunkt ü. NHN



Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes