

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“

Bebauungsplan - Nutzungsplan und Gestaltungsplan-Entwurf-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung,
Hinweise und sonstige Darstellungen

(Stand Januar 2019)



Bauamt 600.51

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

Erstaufstellung des Bebauungsplans

Nr. III/H13.5 „Wohnbebauung nördlich Am Homersen“

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Satzung



Abb. 2: Gestaltungsplan – 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);

§ 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. 411);

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.

Zu widerhandlungen 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.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung

gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 (6) BauNVO



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 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 störenden Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**TH max.
5,00 m****2.4.1 Maximale Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

**FH max.
11,00 m****2.4.2 Maximale Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe (TH) darf das zulässige Maß von 11,00 m nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

81,30

eingetragener Höhenbezugspunkt

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

3.1 Bauweise
gemäß §22 BauNVO



offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
gemäß § 23 (5) BauNVO

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

Im WA2 sind abweichend von den obigen Regelungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen Carports ausnahmsweise zulässig.

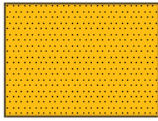
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2 WE

5.1 Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen (WE) zulässig

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

6.1 Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

6.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



6.3 Straßenbegrenzungslinie

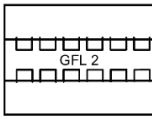
**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**



**7.1 Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten
der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Stadt Bielefeld und
beauftragter Dritter.**

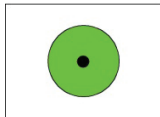
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücke keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen.

7.2 Geh-, Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit



Das Geh- und Fahrrecht gilt für den Fuß- und Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit.

8. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB



Zu erhaltender Baum

Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Jegliche, die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Gebäudeabbrucharbeiten sollten in dem Zeitraum von Mitte November bis Ende März und die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. In Abhängigkeit von dem Zeitraum sind im Vorfeld folgende Maßnahmen zu beachten:

Zwischen **Mitte November und Mitte März** sind **vor** dem Abbruch oder der Fällung die potenziell für **Feldsperlinge** geeigneten Strukturen **zu kontrollieren und zu verschließen**.

Zwischen **Mitte März und Mitte November** sind **vor** dem Abbruch oder der Fällung die potenziell geeigneten Strukturen von Gebäude- und Gehölzbewohnenden **Fledermäusen zu kontrollieren und zu verschließen**.

Zudem sind **vor** dem Abbruch oder der Fällung die potenziell für **Feldsperlinge** geeigneten Strukturen **zu kontrollieren und zu verschließen** gegebenenfalls ist der Abbruch oder die Fällung bis zum Ausflug der Jungtiere **zu verschieben**.

Zwischen **Anfang Mai und Ende August** sind **vor** dem Abbruch oder der Fällung die potenziell geeigneten Strukturen von Gebäude- und gehölzbewohnenden **Fledermäusen zu kontrollieren und zu verschließen** gegebenenfalls ist der Abbruch oder die Fällung bis zum Ausflug der Jungtiere **zu verschieben**.

Zudem sind **vor** dem Abbruch oder der Fällung die potenziell für **Feldsperlinge** geeigneten Strukturen ebenfalls **zu kontrollieren und**

zu **verschließen** gegebenenfalls ist der Abbruch oder die Fällung bis zum Ausflug der Jungtiere zu **verschieben**.

10. Örtliche Bauvorschriften

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

10.1 Dächer

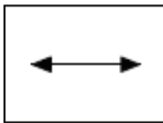
10.1.1 Dachform und Dachneigung

SD 35° - 45°

Satteldächer (SD) sind gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 35° bis maximal 45° zulässig

Ausnahme

Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1-10.2 zugelassen werden, sofern sie sich im Rahmen des Altbaus bewegen.



10.1.2. Firstrichtung

Hauptfirstrichtung des Baukörpers

10.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

10.1.4 Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und -formen zulässig.

10.1.5 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis schwarz zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

10.2 Wände

10.2.1 Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,5 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.4.2 Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.

10.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

10.3.1 Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten. Zufahrten sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

10.3.2 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs und entlang des GFL 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Sonstige Hinweise

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. 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 Gelände-verhältnisse festzulegen.

- Die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen

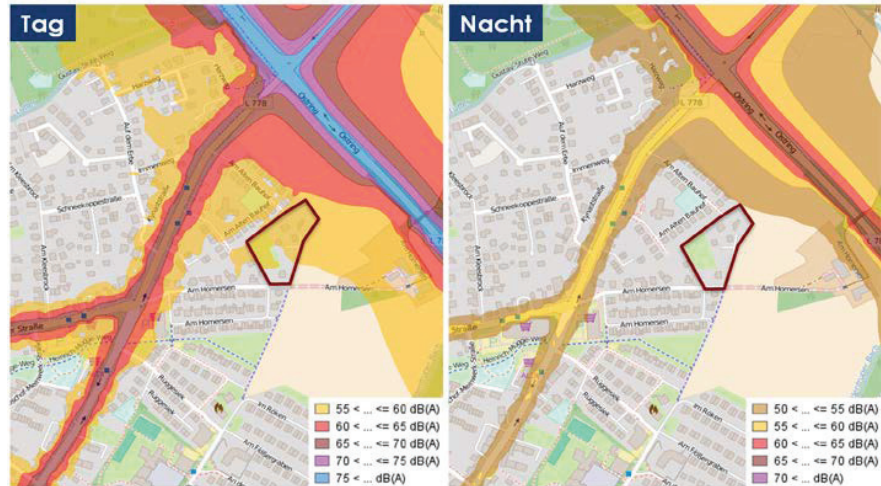
(Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche)

11.4 Klima

Zur Förderung der kleinräumigen bodennahen Kühleffekte insbesondere im Sommer wird empfohlen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten als teilversiegelter Fläche auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine/-fugenpflaster). Zudem wird die Pflanzung von kleinkroniger Bäume (z.B. Acer platanoides „Olmsted“ (Spitzahorn), Pterocarya rohifolia 'Bokravention' syn. P. rohifolia 'Kyoto Convention' (Japanische Flügelnuss)) entlang der Erschließungsstraße zur Beschattung von Gehwegzonen empfohlen.

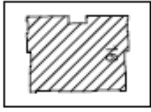
11.5 Lärmschutz

Im WA wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags durch Verkehrslärm der Straße Ostring im östlichen und nördlichen Teilbereich des Plangebiets überschritten. Daher wird für die Wohngebäude empfohlen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohnräume wie Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die betroffenen Bereiche (gelbe Farbe) können der unten stehenden Karte entnommen werden.

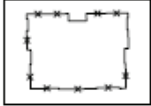


11.

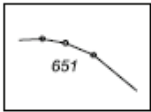
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



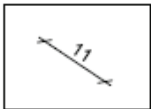
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandenes, eingemessenes Gebäude, Abbruch geplant



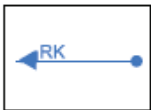
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



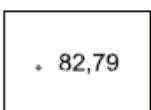
geplanter Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)



geplanter Regenwasserkanal (Privatrechtlich gesichert)



eingemessene Bestandshöhe NHN