TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG, HINWEISE

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — *Allgemeines Wohngebiet* (WA1 / WA2) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:
1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe
2. die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

z.B. 0,3 — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. max. 0,3

z.B. (0,6) — zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. max. 0,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW 2018
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

TH — Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:
- 6,5 m im WA2

GH — Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt:
- 12,0 m im WA1
- 11,0 m im WA2

2.3.1 Höhen-Bezugspzunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße.

2.4 Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 nur bis zur einer GRZ von 0,4 zulässig, im Wohngebiet WA2 unzulässig.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bedingt durch die Montage von Solaranlagen ist um bis zu 2 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o — offene Bauweise

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

Für die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Stellung baulicher Anlagen

Hauptfirstrichtung
Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den diesen nächstgelegenen Verkehrsflächen sowie in einem Abstand weniger als 3 m von der nordwestlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs unzulässig.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Fliednerwegs zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

F+R — Öffentlicher Fuß- und Radweg

F — Privater Fußweg mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche (öffentlich)

Grünfläche (privat)

Zweckbestimmung

Spielplatz

FLÄCHE ZUR REGENWASSER-RÜCKHALTUNG — Fläche zur Regenwasserrückhaltung:
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche zur Regenwasserrückhaltung" ist ein Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit einem Einstauvolumen von maximal 180 m³ zulässig. Die Fläche ist durch Graseinsaat und eine Gehölzpflanzung in mindestens 1 m Breite entlang der Planstraße zu begrünen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO). Eine maximal 5 m breite Zufahrt ist zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

8.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baum- und Gehölzbestand auf den gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.

8.2 Zu erhaltender Baum

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.3 Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Für je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind zwei klein- oder mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen, davon mindestens einer im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche; Obstbäume sind zulässig. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als drei Parkständen sind durch Baumpflanzungen zu rahmen und zu gliedern. Dabei ist für je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8.4 Begrünung von Flachdächern

Dächer mit einer Größe von mehr als 20 m² und einer Neigung von 15° oder weniger sind auf mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen.

8.5 Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenflächen) sind in einer Tiefe von mindesten 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind unzulässig. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW 2018

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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.
Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.
Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

10. Sonstige Darstellungen

SK — vorhandener Schmutzwasserkanal

SK — geplanter Schmutzwasserkanal

RK — vorhandener Regenwasserkanal

RK — geplanter Regenwasserkanal

20,2 — Maßzahl (in m)

11. Plangrundlage

vorhandenes Gebäude und Nebenanlage

450 — vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

vorhandener Baum

Zaun und
sonstige topografische Kennzeichnungen

12. Hinweise

12.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße 3.617 m² festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ökokontofläche 093/010 der Stadt Bielefeld in der Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1894.
Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Grundstückseigentümer gesichert. Zur Finanzierung der Ausgleichsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein Folgenkostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch zwischen der Stadt Bielefeld und dem Projektentwickler des Wohnungsbauvorhabens abzuschließen.

12.2 Gehölzschutzfrist

Die Gehölzschutzfrist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist zu beachten.

12.3 Bodendenkmäler

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.

12.4 Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profillieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

12.5 Überflutungsvorsorge

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen hohe Grundwasserstände (< 3 m unter Geländeoberkante) vor. Es wird somit empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen. Kellerfenster und -schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Drainagen zu permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

12.6 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen.

12.7 Maßnahmen zum energieeffizienten Bauen

Die Investorin verpflichtet sich
1. a) alle geplanten Einfamilien- und Doppelhausgebäude mindestens im Energiestandard KfW- Effizienzhaus 40 herzustellen,
   b) für alle geplanten Mehrfamilienhäuser energieeinsparende Technologien zu nutzen und den Mindestenergiestandard KfW 55 sicherzustellen,
2. auf die Nutzung fossiler Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verzichten,
3. für alle geplanten Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 kwP pro Gebäude zu installieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am

_____

diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld, den

_____

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

_____

Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN I/St 58
"Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
Aufstellungsbeschluss	27.11.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	21.01.-08.02.2019
Entwurfsbeschluss	28.01.2020
Öffentliche Auslegung	25.05.-26.06.2020
Satzungsbeschluss	
Rechtsverbindlichkeit	

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- Nutzungsplan
- Textblatt mit textlichen Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweisen
- Angaben der Rechtsgrundlagen

DEM BEBAUUNGSPLAN BEGEFÜGT SIND:

- Gestaltungsplan
- Begründung
- Umweltbericht

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD, BAUAMT, 600.52

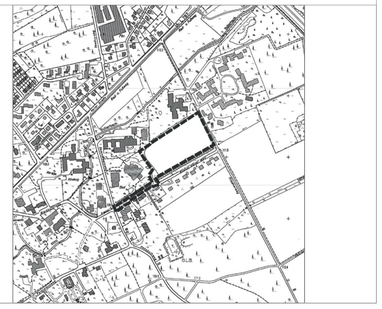
Spath + Nagel, Berlin

PLANGEBIET:	Fläche zwischen dem Gewässer 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, dem Fliedernweg und den Einrichtungen der Stiftung Bethel "Rehoboth" und "Werkstatt am Bullerbach" in Eckardtsheim
GEMARKUNG / FLUR:	Sennestadt / Flur 12
KARTENGRUNDLAGE:	Vermessungsbüro Gunnar Möller ö.b.V.

MAßSTAB: 1:1.000 in DIN A1

N

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN I/St 58
"Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg"
Satzung Januar 2022

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:10.000