

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

0.

Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

1.

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



1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 / WA 2 -
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Hinweis s. Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind:

- gemäß § 1 (8) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.



1.2 Mischgebiet - MI 1 / MI 2 -
gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude (s. Punkt 1.2.3),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe (s. Ausschluss von "Unterarten" sowie Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Unzulässig sind:

- gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen,
 3. Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
 4. Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter des sexuellen Charakters anbieten, wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen.

1.2.3 Ausschluss von Wohnnutzung:

In dem Mischgebiet MI 1 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

1.3 Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/H 24 sind Einzelhandelsbetriebe Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten (einschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten) gemäß der Bielefelder Sortimentsliste (Stand: September 2009) ausgeschlossen.

Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Getränke	
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schreibwaren	
<i>Zeitung- und Zeitschriften</i>	
<i>Bekleidung</i>	Hörgeräte
Bettwäsche	Kunstgewerbe / Bilder
Bild- und Tonträger	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Bilderrahmen	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik, Augenoptik
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektronikgeräte	Sanitärbedarf
Foto	Schuhe
Gartenerzeugnisse	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas/Porzellan/Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	Sportschuhe
Stoffe/Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhrwerk/Schmuck
Haustextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wäsche/Miederwaren/Bademoden
Bielefelder Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	Kamine/Kachelöfen
Bauelemente, Baustoffe	Kinderwagen
Bettwaren/Matratzen	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware)	Kücheneinrichtung
Büromöbel	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Camping und Zubehör	Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Eisenwaren / Beschläge	Möbel
Elektrogeräte	Pflanzen/Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rolläden/Markisen
Erotikartikel	Sanitärbedarf
Fahrräder und Zubehör	Sportgroßgeräte
Fleisen	Tapeten
Farben / Lacke	Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)	Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel)
Gartenmöbel	

¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorrügung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

2.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

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

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2,4

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

THmax 10,70 m

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,70 m) überschreiten.

FHmax 18,70 m

Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 18,70 m) überschreiten.

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

Oberer Bezugspunkt

Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).

Unterer Bezugspunkt

Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmittels der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.

Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze.

Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO



Umbau-, Erneuerungsarbeiten und Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (einschließlich eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.



Innenhalb der mit "TGA" umrandeten Fläche ist nur eine unterirdische Tiefgarage sowie deren notwendige Zufahrt / Rampe zulässig.

o

offene Bauweise

4.

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



Innenhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig. Carports und Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 unzulässig.

Innenhalb des Mischgebietes MI 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche - öffentlich



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

6.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Zwergfledermaus:

Der Abbruch der Gebäudeteile mit potenzieller Quartierfunktion ist nur während der Überwinterungsphase der Zwergfledermaus (November bis Anfang März) zulässig. Ist der Abbruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse bzw. auf das Vorhandensein von deren Spuren kontrolliert werden. Die Spurensuche auf dem Dach von Gebäudeteile 1A darf nicht direkt nach einer Regenperiode durchgeführt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt bzw. werden Spuren von Fledermäusen gefunden, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

Die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Quartierfunktion für die Zwergfledermaus ist nur während der Überwinterungsphase (November bis Anfang März) zulässig. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.

7.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Leitungsrecht (L)
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb-

8.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutzvorschriften nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109
Innerhalb der gemäß Schallimmissionsprognose vom 15.12.2016 (Fa. DEKRA, Automobil GmbH, Bielefeld) dargestellten Lärmpegelbereiche III bis V (vgl. Anlage 1) sind zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm bei Errichtung (Neuplanung), Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen (Bestand), in dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung bei Außenbauteilen). Dies gilt auch für Außenbauteile von sog. "Französischen Fenstern". Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	Büroräume und ver- gleichbar schutzbedürftige Nutzungen
III / 61 - 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB(A)	45 dB	40 dB

9.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist vollständig mit Hecken-/Strauchpflanzungen in der Qualität 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. roter Hartriegel (Cornus sanguinea), weißer Hartriegel (Cornus alba), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hasel (Corylus avellana) oder Schneeball (Viburnum opulus). Sollten in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt werden, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.

Begründung der Stellplatzanlagen

Nach jedem 4. ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m² Pflanzgrube) anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Bäume sind im regelmäßigen Raster auf den Stellplatzanlagen zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind z.B. geeignet:

- Spitzahorn (Acer platanoides "Olmsted")
- Spitzahorn (Acer platanoides "Columnare")
- Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Dornornelke Gleditschie (Gleditsia triacanthos "Skylinia")



Zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzter Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am festgesetzten Standort zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Standort des Baumes von bis zu 5,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

10.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW

SD 35-45 / GD

10.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 35° - 45° sowie geneigte Dächer (siehe Eintrag in der Plankarte des Nutzungsplans).



10.2 Stellung baulicher Anlagen

Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach



vorhandene Flurstücksgröße



vorhandene Bebauung



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 5,0 m



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal



Altstandort 293 / Altstandort 350 - Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld:

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 Stappenberg 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/691-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsgaststätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Bepflanzungen der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachsen keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Dämmungstreifen weder überbauen, noch mit lehrzeitlichen Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufrichtungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
 - zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelperle),
 - unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.
- Beim Einbau der Wurzelperle darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelperle und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Aufschutz:

Vermeidungsmaßnahme V36g:
Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Die Aktivitäten von Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solar-technische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Normative Regelungen:

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Baumt, Baubearbeitung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

Anlage 1: Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen (DEKRA Automobil GmbH)



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkung