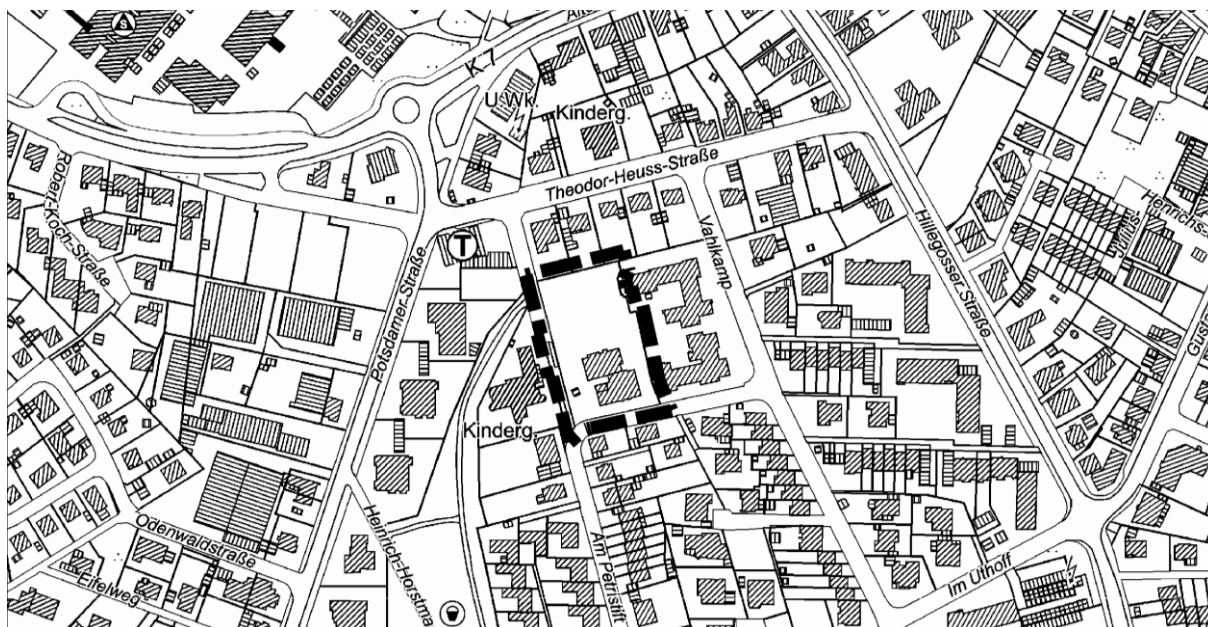


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/H 3.3 „Betreutes Wohnen östlich Theodor- Heuss-Straße und nördlich Am Petristift“

Neuaufstellung

Abgrenzungsplan - Bestandsplan - Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten - Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Entwurf
September 2022

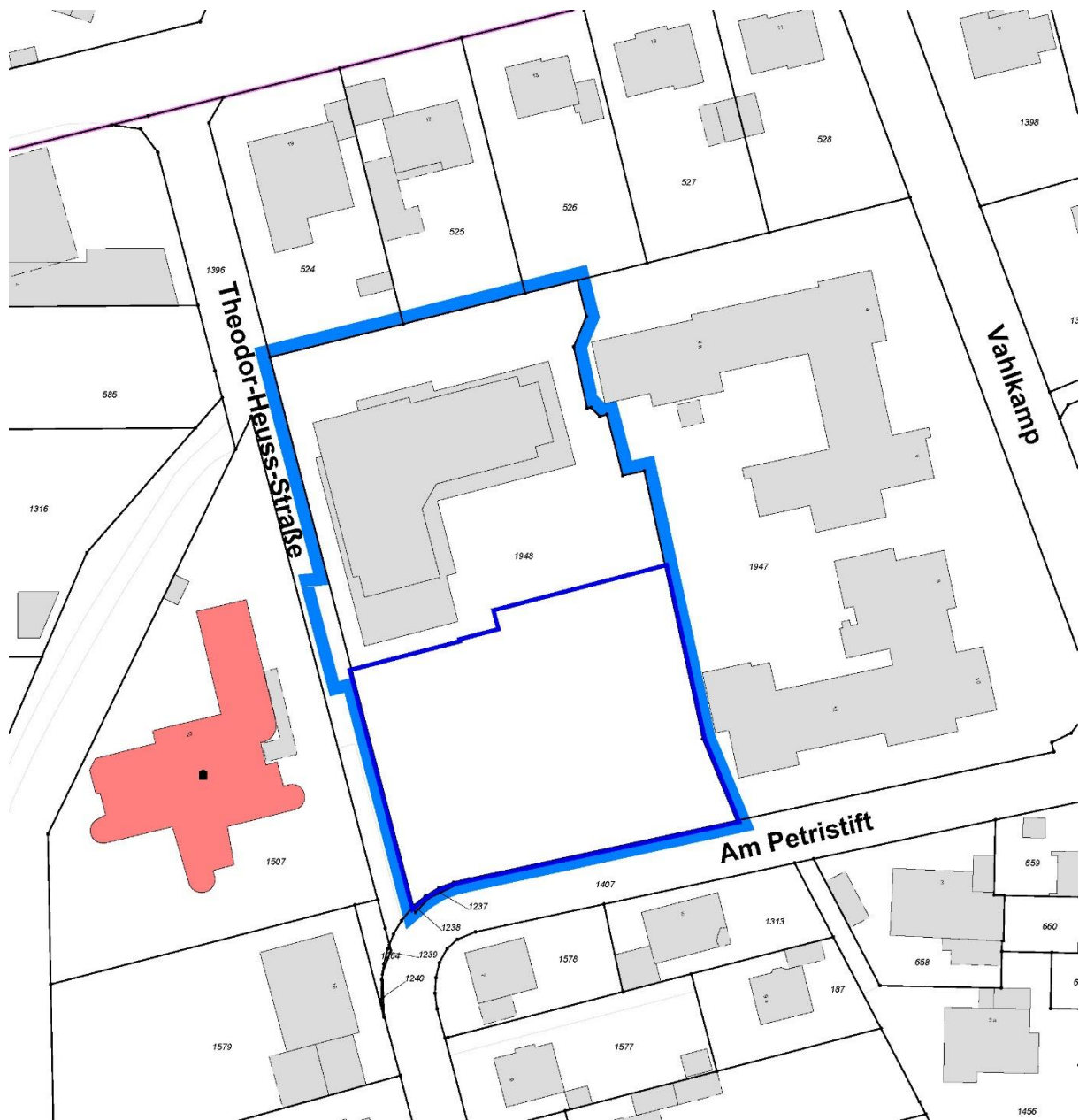


Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, September 2022



Norden

Abgrenzungsplan – Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

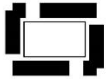


Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bestandsplan (ohne Maßstab)
Stand: Entwurf, September 2022



Bestandsplan – Legende



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



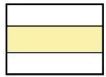
Bestehendes Gebäude,
Geschossigkeit und Dachform



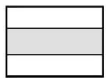
Terrasse mit Überdachung



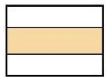
Gartenhaus



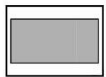
Verkehrsfläche



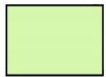
private (Grundstücks-) Zufahrt



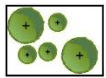
private (Grundstücks-) Zuwegung



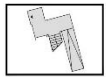
Stellplätze



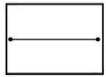
Private Grundstücksfläche / Garten



Gehölze



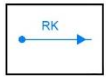
Aussentreppen



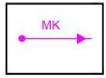
Vorhandene Flurstücksgrenze



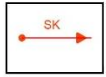
Flurstücksnummer



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal

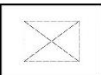
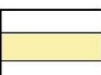
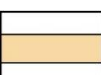
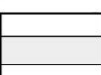
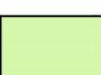
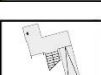


vorhandener Schmutzwasserkanal

Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab) Stand: Entwurf, September 2022

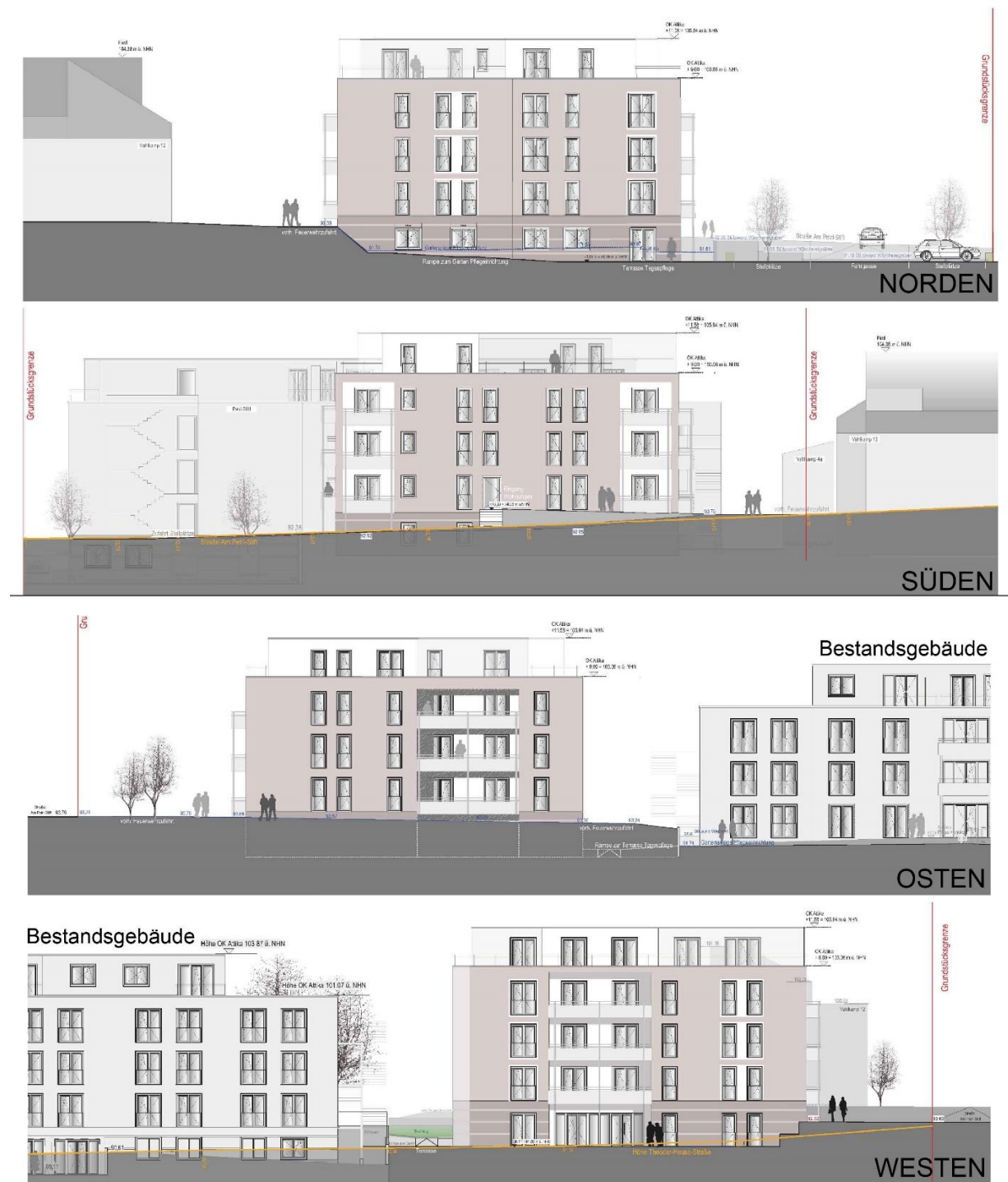


Vorhaben- und Erschließungsplan – Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Bestehendes Gebäude
	Geplantes Gebäude mit Dachbegrünung
	Balkon
	Terrasse mit Überdachung
	Gartenhaus
	öffentliche Verkehrsfläche
	private (Grundstücks-) Zuwegung
	private (Grundstücks-) Zufahrt
	Stellplätze
	Gemeinschaftliche Freiflächen/Gärten
	Gehölze/Hecken
	Aussentreppen
	Müllsammelstellen
	Vorhandene Flurstücksgrenze
1948	Flurstücksnummer
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Mischwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal

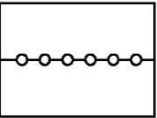
Ansichten (ohne Maßstab)

Stand: Entwurf, September 2022

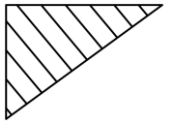




	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). <u>Anmerkung</u> 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, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Höhen
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO und § 12 (3) Satz 2 BauGB
 	1.1 Gebiet für Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen In dem Gebiet sind entsprechend der geplanten Nutzung zulässig: - Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, Tagespflege und Pflegeeinrichtungen mit Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB (Personen, die altersbedingt der Betreuung und Pflege bedürfen), - dem betreuten Wohnen und den Bedürfnissen der Pflegeeinrichtungen entsprechende Anlagen und Räume für Dienstleistungen und Aktivitäten, insbesondere Gruppenbereiche sowie Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie einschließlich des Außenwohnbereiches; - der Hauptnutzung (Altenpflege, Tagespflege und betreutes Wohnen) zugeordnete Gastronomie mit Außenbereichsanlagen und zugehörigen Sanitäreinrichtungen; - zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, auch als separate Gebäude einschließlich sanitärer Einrichtungen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen, freie Stellplätze und Zufahrten. 1.2 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO Allgemein zulässig sind: - Wohngebäude gem. § 6a (2) Nr. 1 BauNVO - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6a (2) Nr. 2 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6a (2) Nr. 3 BauNVO

	- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6a (2) Nr. 4 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Nr. 5 BauNVO - Nicht zulässig sind: - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO - Tankstellen gem. § 6a (3) Nr. 2 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,5	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 19 (1) und 20 (2) BauNVO zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 0,5 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis maximal 0,8 zulässig.
①,6	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 1,6
IV	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: IV Vollgeschosse
GH 107,00 m	2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull (NHN), z.B. 107,00 m ü. NHN Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 0,50 m für eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig. <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Als oberer Bezugspunkt gilt beim Flachdach die Oberkante der Attika.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
 	4.1 Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten 4.2 Flächen für Abfallwertstoffbehälter
5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
  	5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 5.2 Straßenbegrenzungslinie 5.3 Sichtdreieck Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 13 und 21 BauGB
	6.1 Vorhandener Regenwasserkanal 6.2 Vorhandener Mischwasserkanal 6.3 Vorhandener Schmutzwasserkanal 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1947, Flur 1, Gemarkung Heepen <u>Hinweise:</u> 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 Beauftragten 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 Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarekeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

7	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
	Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geeigneten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten geeigneten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB
	8.1 Dachbegrünungen Flachdächer von geplanten Hauptbaukörpern, sind sofern sie nicht als Dachterrasse oder ähnlicher Außenwohnbereich genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Bei Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung begrüßt. 8.2 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen einzusetzen. 8.3 Anzupflanzender Baum

	An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorschlagsliste geeigneter Baumarten: Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm Blumenesche / Fraxinus ornus Eisenholzbaum / Parrotia persica ‚Vanessa‘ Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei einer Tiefe von mind. 1,5 m anzulegen. 8.4 Zu erhaltender Baum Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind 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. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.
9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
FD	9.1 Dachform Flachdach
10	Sonstige Hinweise
	<u>Überflutungsvorsorge</u> Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: 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 sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadloße Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

In direkter und näherer Nachbarschaft zum Geltungsbereich oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle liegen Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Hettangium-Sinemurium) (=Lias/Schwarzer Jura) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG NRW).

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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

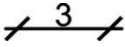
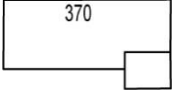
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591- 6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Altlasten

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel

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

11	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   1948	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer