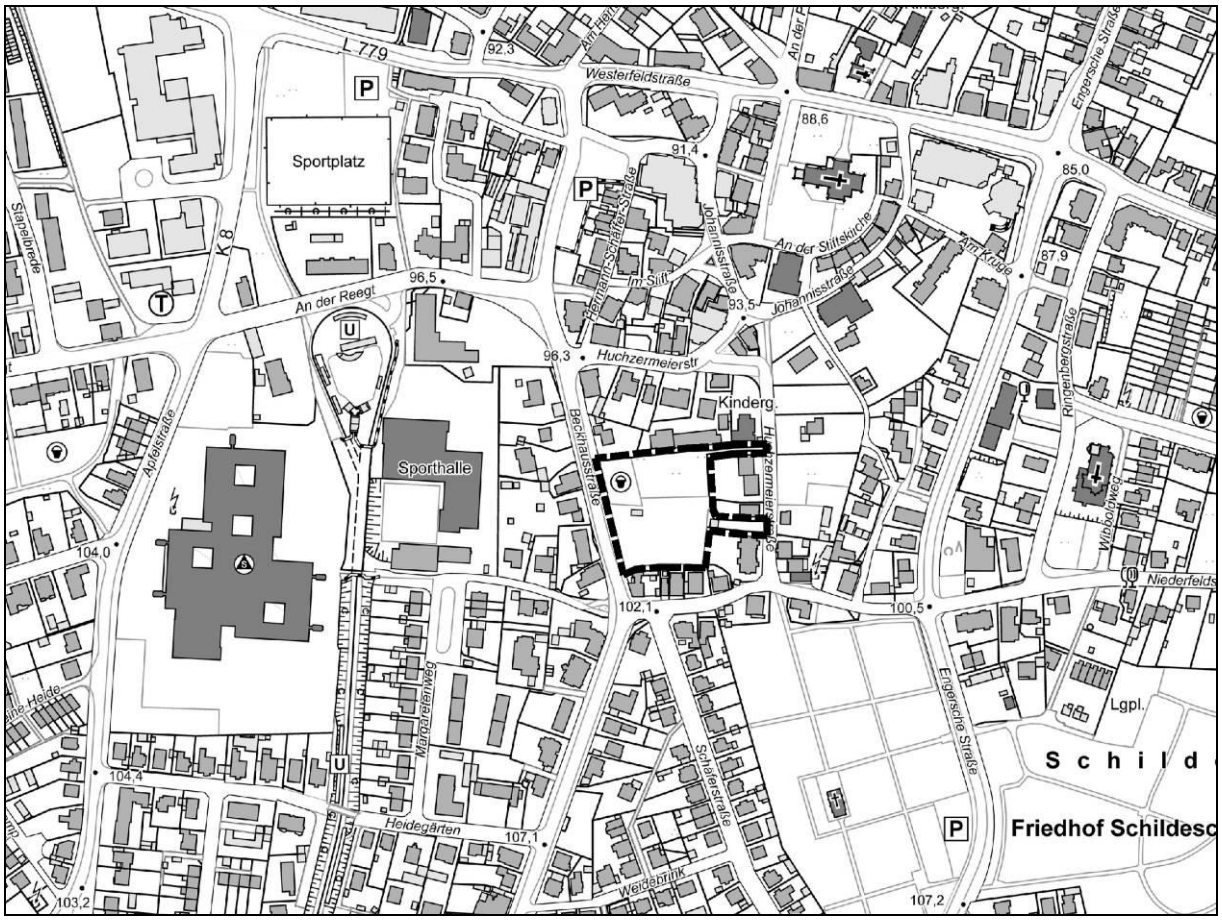
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Schildesche

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/14.03 „Wohnen zwischen Beckhausstraße und Huchzermeierstraße“

Textliche Festsetzungen

- Satzung -
Mai 2023

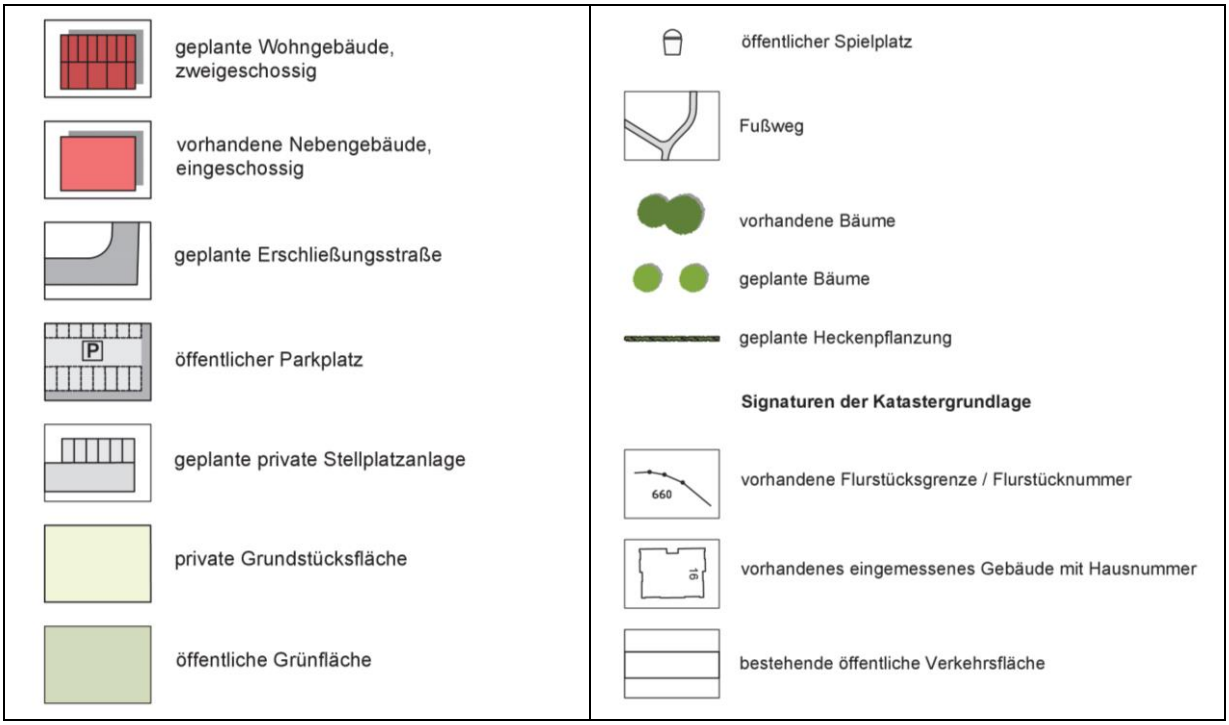


Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan-Satzung – Gestaltungsplan (Verkleinerung)

Bebauungsplan-Satzung – Gestaltungsplan Legende



Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan (Verkleinerung)

Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan Planzeichenerklärung

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	o
0,4	0,8
II	SD 35°-45°
FHmax 113,4m üNHN THmax 107,4m üNHN	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform, Dachneigung
maximale Firsthöhe, Traufhöhe	

0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4
0,8	Geschossflächenzahl, z.B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
FHmax 113,4m üNHN	maximale Firsthöhe, z.B. 113,4 m über Normalhöhennull
THmax 107,4m üNHN	maximale Traufhöhe, z.B. 107,4 m über Normalhöhennull

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - öffentlich -

Straßenbegrenzungslinie

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - öffentlich -

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrecht

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)

A B — Heckenanpflanzung entlang der Linie zwischen den Punkten A und B

zu erhaltende Bäume

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018)

Zulässige Dachformen und Dachneigung

SD35°-45° — Satteldach, Dachneigung 35° bis 45°

Sonstige Darstellungen zum Planhinhalt

10,5 — Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 10,5m

100.32 — Höhenbezugspunkt in Metern über NHN, z. B. 100.32

SK — vorhandener Schmutzwasserkanal

SK — geplanter Schmutzwasserkanal

RK — vorhandener Regenwasserkanal

RK — geplanter Regenwasserkanal

Signaturen der Katastergrundlage

660 — vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer

16 — vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

bestehende öffentliche Verkehrsfläche

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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist; weil der Entwurf des Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).

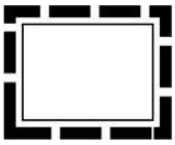
<u>Anmerkung</u>

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärungen und Hinweise
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) 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA –
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

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

0,8 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW 2018
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

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

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

2.4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) in keinem Punkt das folgende Maß überschreiten:

FHmax 113,4m üNHN - Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), z. B. FHmax. 113,4 m üNHN

THmax 107,4m üNHN -Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN), z. B. THmax. 107,4 m üNHN.

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

- Obere Bezugspunkte
  - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
  - Firsthöhe – FH: oberster Abschluss der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.

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

3.1 Bauweise
gemäß § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

o offene Bauweise

Hinweis: Festsetzung zur Gebäudegliederung siehe Ziffer 9.1

3.2 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

3.3 Die Tiefe der Gebäude darf 13,0 m nicht überschreiten (Giebelseite). Durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, ist eine Überschreitung der Tiefe der Gebäude um bis zu 2,0 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze, hier St1 und St2

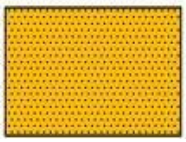
TGa Tiefgarage

4.2 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze und Tiefgaragen sind außerdem innerhalb der speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Innerhalb der für Stellplätze ausgewiesenen Fläche St1 können Garagen und Carports ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis: Zur Begrünung von Stellplatzflächen siehe Ziffern 8.1.1 und 8.1.2 und zur Befestigung von Stellplatzflächen siehe „Sonstige Hinweise“

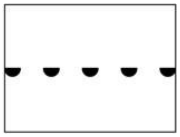
5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



5.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich -

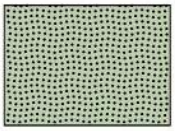
5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (Parkplatz)

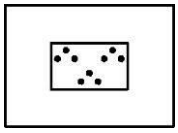


5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

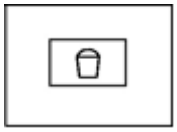
6. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15



6.1. <u>Grünflächen – öffentlich -</u>

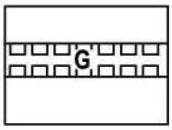


6.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage



6.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

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



7.1 Gehrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Niederfeldstraße Nr. 3, 5 und 7.

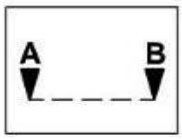
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

<u>8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

<u>8.1.1 Begrünung der Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet</u>

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.
Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzten.
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 und als Vegetationsfläche herzustellen.



8.1.2 Heckenpflanzung

Innerhalb der mit St2 gekennzeichneten Fläche ist entlang der Linie zwischen den Punkten A und B eine Hainbuchenhecke zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

8.2.1 Zu erhaltende Bäume

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW 2018

9.1 Fassadengestaltung / Gliederung

Gebäudefassaden mit einer Länge von mehr als 32,0 m sind durch einen Fassadenvor- oder -rücksprung von min. 1,5 m zu gliedern.

9.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem hellen Putz zu versehen. Farb- und Materialkombinationen mit Stahl, Holz und Glas sind zulässig, jedoch auf maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (ohne Fensteranteile).

9.3 Dachformen und Dachneigungen

SD35°-45° Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°.

9.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Dachgeschossebene) zulässig.

Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, -einschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.
Die Oberkante von Dachaufbauten / Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

9.5 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung in roter, rotbrauner oder brauner Farbgebung zulässig.

9.6 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen.

Sonstige Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

- Ein Abbruch des Toilettengebäudes ist nur im Zeitraum November bis Mitte März zulässig.
  Ist der Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, ist das Toilettenhäuschen, insbesondere die Lüftungsspalten und der Dachraum, von einem Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Wird ein Besatz festgestellt, sind durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Bluthänfling, Girlitz sowie häufige und verbreitete Vogelarten

- Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur erfolgt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.
Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

- Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.
- Herstellung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

Hinweis: Zu baulichen Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge siehe Bebauungsplanbegründung Kapitel 5.5.

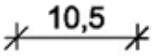
Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

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 Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

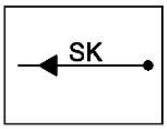
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

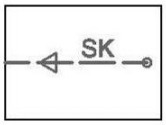


Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m

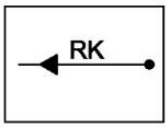
Höhenbezugspunkt / vorhandene Geländehöhe in Metern über NHN, z.B. 100.32



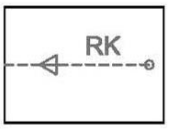
vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal

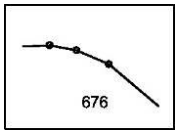


vorhandener Regenwasserkanal

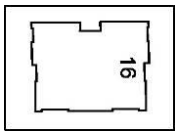


geplanter Regenwasserkanal

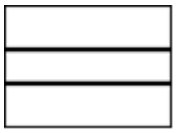
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche