Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

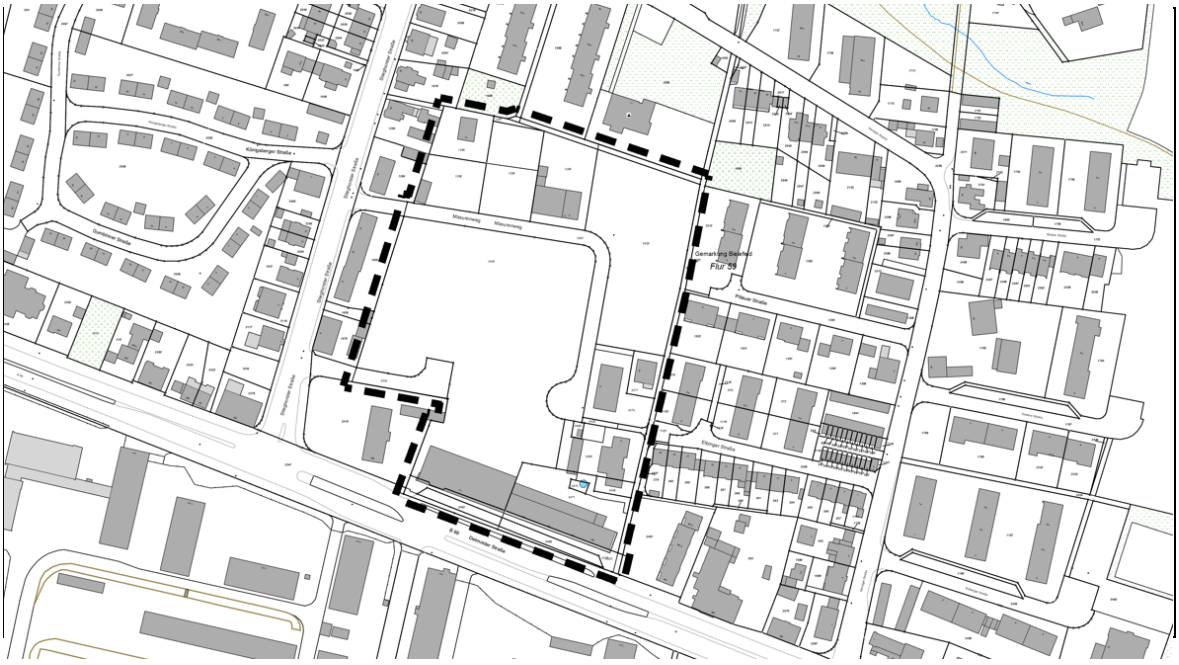
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/25.01

„Masurenweg“

Städtebauliches Konzept, Nutzungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Hinweise

Vorentwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Vorentwurf, Juli 2023

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Vorentwurf, September 2023

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 286).

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.2.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

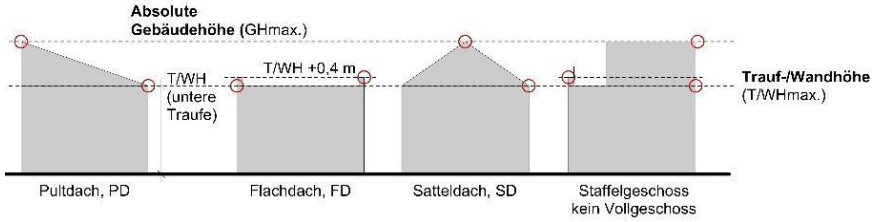
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 18 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1.1 <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u>
Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwand bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

2.1.2 Obere Höhen-Bezugspunkte:

Die zulässigen oberen Höhen-Bezugspunkte sind lotrecht über der Höhenlage des angegebenen unteren Bezugspunkts zu messen. Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:



Prinzipskizze: Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- Die absolute Gebäudehöhe (GH max.) darf den obersten Punkt der Dachkonstruktion von Flach-, Pult- und Zeltdächern sowie von Satteldächern nicht überschreiten.
- Maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe (T/WH max.) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die untere Traufe maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Trauf-/Wandhöhe zuzüglich maximal 0,4 m als zulässige Höhe der Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika).

  Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

  Für die Einfassung von Dachterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf-/Wandhöhe um maximal 0,4 m durch die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) sowie eine Ergänzung durch transparente Geländer zulässig.

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

3.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern folgendes berücksichtigt wird:

Vor Garagen ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Vor Carports ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Garagen und Carports müssen seitlich zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, der mindestens in einer Höhe von 0,8 m zu begrünen ist.

Leitungsrechte dürfen nicht durch Gebäude be- oder überbaut werden.

Stellplätze, Carports und Garagen sind ab 8 Stellplätze am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Blockparkplätze mit einer zentralen Zufahrt und straßenseitigen Heckenpflanzung zulässig. Innerhalb der Stellplatzanlage ist für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene PKW-Stellplätze mindestens 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. Festgesetzte Anpflanzungen von Laubbäumen sind anzurechnen.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen unter 30 m³, wie z. B. Gartenhäuser, sind innerhalb der Baufenster und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen mindestens 0,5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind, unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Punkt 7.4 „Abfallbehälter in Vorgartenflächen“.

4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 (1) Ziffer 23b BauGB

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die – von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenstern sowie Dachterrassen/ Loggien etc. – in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.

Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Hinweis: Eine schalltechnische Begutachtung ist in Vorbereitung und wird im Entwurf berücksichtigt.

5.1 Schallschutzmaßnahme 1 (SSM 1), :
Berücksichtigung von Gewerbelärm eines bestehenden und genehmigten Druckereibetriebs (möglicherweise i.V.m § 9 (2) BauGB bei absehbarer Betriebsaufgabe).

5.2 Schallschutzmaßnahme 2 (SSM 2):
Berücksichtigung von Straßenverkehrslärm der Detmolder und Stieghorster Straße.

5.3 Schallschutzmaßnahme 3 (SSM 3):
Berücksichtigung von Gewerbelärm einer gewerblich genutzten Stellplatzanlage.

6. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB

6.1 Bepflanzung der Hausgärten
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Kleine Bäume für kleine Gärten“) zu pflanzen (siehe Anlage C). Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten bzw. Abgänge zu ersetzen. Anpflanzungen von festgesetzten Laubbäumen sind anzurechnen.

6.2 Vorgartenflächen
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäudeaußenwänden („Vorgartenfläche“) ist mit Ausnahme der Zufahrten/Zuwegungen und Stellflächen (Fahrzeuge, Abfallbehälter) von Einzel-, Doppel- und Reihenendhausgrundstücken zu mindestens 50 % und von Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 % als grüne Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Zu Vorgartenflächen wird auch auf die örtlichen Bauvorschriften Punkt 7.4 „Abfallbehälter in Vorgartenflächen“ verwiesen.

7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

7.1 Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
Die Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach auszuführen. Geneigte Dächer können als Pult- oder Satteldach ausgeführt werden, Satteldächer auch asymmetrisch.

7.2 Dachbegrünung
Es wird ausdrücklich empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptbaukörpern vollständig mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm zu begrünen.

7.3 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind glänzende oder glasierte Materialien unzulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
Solaranlagen sind bei der Anbringung auf geneigten Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig

7.4 Abfallbehälter in Vorgartenflächen
Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Ergänzend wird auf Punkt 10.5 „Vorgartenfläche“ verwiesen.

7.5 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
Sofern Versickerungs- oder Rückhaltungseffekte zu erzielen sind, sollen Stellplätze in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) errichtet werden.

7.6 Einfriedungen
Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig hinter der Hecke oder in der Hecke integriert in maximal gleicher Höhe zulässig. In Einmündungsbereichen sind im Randbereich der aufeinandertreffenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Einfriedungen jeweils auf einer Länge von 3 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Ränder, nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig (Einsehbarkeit).

7.7 Abweichungen
Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 7.1 - 7.6 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

Hinweise

Überflutungsvorsorge
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 sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der neuen Bebauung
zu berücksichtigen.

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. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Entwässerungsleitungen Umweltbetrieb 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 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 Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit 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.