

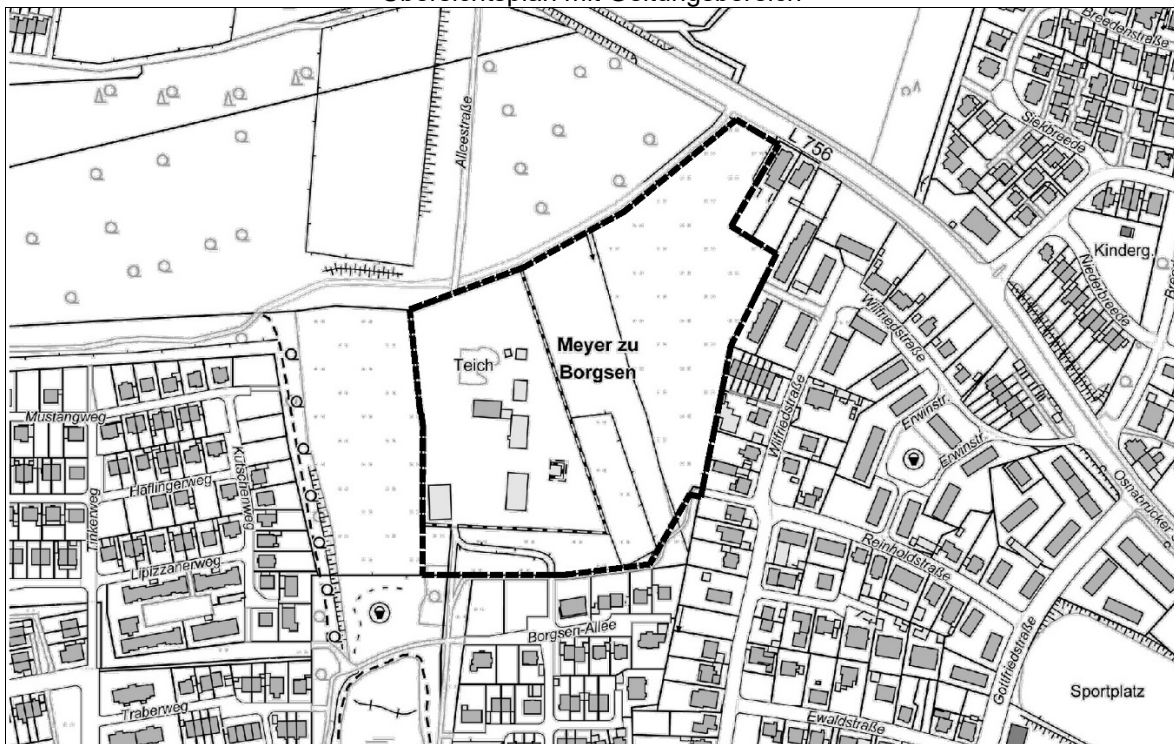
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q29

„Wohngebiet Osnabrücker Straße / Wilfriedstraße“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise**

Vorentwurf
September 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

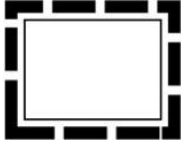
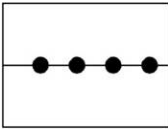
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Bebauungsplan Nr. I/Q29 - Vorentwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
 Bebauungsplan Nr. I/Q29 - Vorentwurf

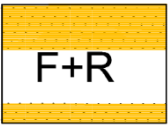


	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 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). <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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.
--	--

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
 	Allgemeines Wohngebiet - WA1- / - WA2 - / - WA3 - (gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO) <u>Zulässig sind</u> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Ausnahmsweise zulässig</u> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <u>Unzulässig sind</u> 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen. Dorfgebiet - MD (gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 (4) – (9) BauNVO) <u>Zulässig sind</u> 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

	2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Unzulässig sind</u> 1. sonstige Gewerbebetriebe, 2. Tankstellen, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. 0,4 z.B. (1,2) z.B. III z.B. TH max. 6,5 m z.B. FH max. 10,5 m z.B. GH max. 11,0 m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 1,2 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse 2.3 Höhe baulicher Anlagen 2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 6,5 m im WA1 und WA2. 2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 10,5 m im WA1 und WA2 - 13,5 m im MD. 2.3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt: - 11,0 m im WA3. 2.3.4 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

	- Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach, - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach, - Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach. 2.3.5 Unterer Höhen-Bezugspunkt Hinweis: wird zum Entwurfsbeschluss konkretisiert.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o     	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Garagen und Carports Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

	Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Innerhalb des Dorfgebietes MD sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. <u>Hinweis</u> Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten siehe Ziffer 10.1.2
	4.2 Nebenanlagen Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig. Abfallbehälter sind innerhalb der Vorgärtenfläche zulässig. Innerhalb des Dorfgebietes MD sind Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
	In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Im WA2 ist je Reiheneinheit nur eine Wohneinheit zulässig.
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
  	6.1 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) 6.2 Straßenbegrenzungslinie 6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) 6.3.1 <u>Zweckbestimmung</u>: öffentlicher Fuß- und Radweg

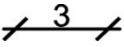
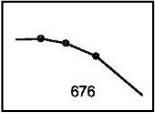
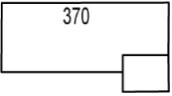
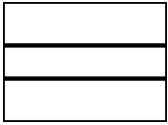
	6.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 6.4.1 <u>Zweckbestimmung</u>: Privatweg
7	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
  	7.1 Grünflächen - öffentlich 7.1.2 Zweckbestimmung: Parkanlage 7.2 Grünflächen - privat
8 	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB 8.1 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB
	9.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen 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 / Süd-

	Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage 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 einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
10	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a und 25b BauGB
	10.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 Buchstabe a BauGB 10.1.1 Begrünung von Stellplatzanlagen Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. 10.1.2 Vorgartenflächen Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) von Einzel-, Doppel- und Reihenendhausgrundstücken zu mindestens 50 % und von Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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.

 	Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 33 % der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden. 10.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB 10.2.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> Innerhalb der im Plan umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. 10.2.2 <u>Zu erhaltende Bäume</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.
11	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
SD≤45° FD	11.1 Dachform / Dachneigung In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie im Dorfgebiet MD sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und einer Dachneigung bis zu 45° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Hauptgebäude nur mit Flachdach zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Gemeinschaftsgaragen / -carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. 11.2 Dachaufbauten und Loggien Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig.

	sig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammen gerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in Ihrer Gesamtlänge 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. 11.3 Sockelhöhe Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,50 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. 11.4 Farbgebung und Material 11.4.1 <u>Außenwände</u> In allen Baugebieten sind Massivbauten nur mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder beigen Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. 11.4.2 <u>Dächer</u> Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig. Material für geneigte Dachflächen: Zulässig sind Dachsteine / -ziegel aus Ton und Beton. Farben für geneigte Dachflächen: Zulässig sind grau bis anthrazit bzw. rot bis rotbraun. Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppel- und Reihenhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. 11.5 Einfriedungen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.
--	--

12	Nachrichtliche Übernahme
	12.1 Naturdenkmal
13	Sonstige Hinweise
	<u>Kampfmittel</u> 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. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen. <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> 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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u> 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 Baugebäude so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können. – Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

14	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene öffentliche Verkehrsfläche