

Anlage

D

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“

Bebauungsplan Satzung (Stand September 2016)

Gestaltungsplan / Nutzungsplan

- Angabe der Rechtsgrundlagen

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

Stadt Bielefeld

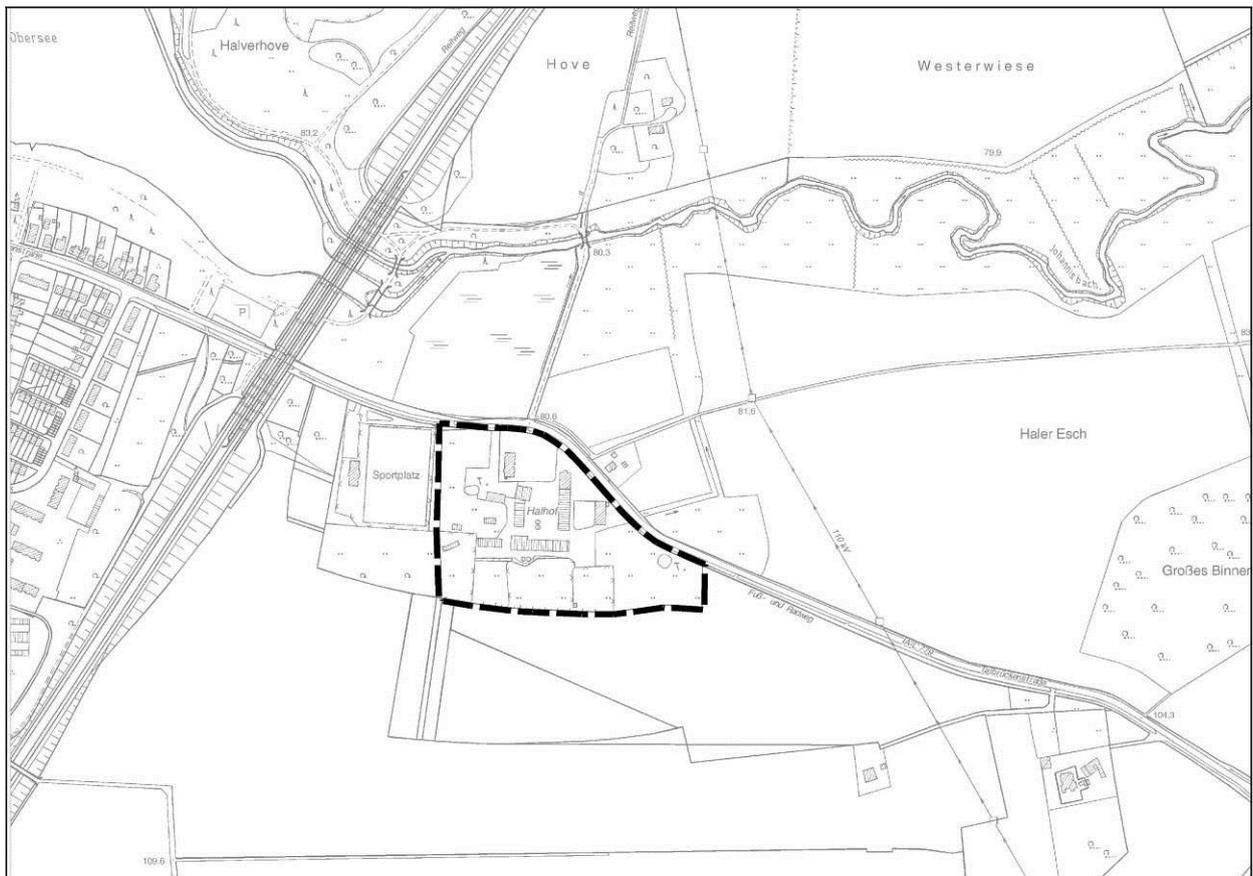
Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 23 „Halhof“

Bebauungsplan Entwurf – Gestaltungsplan
Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

- Satzung - (Stand September 2016)

Übersichtsplan



Bauamt 600.5

Hempel + Tacke GmbH

1. Bebauungsplan - Satzung - Gestaltungsplan (Verkleinerung)



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722);

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGB. I S. 1972);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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.

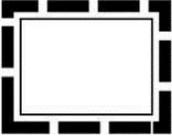
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

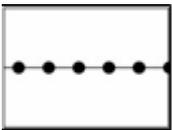
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

1. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



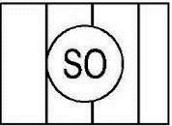
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von
Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet - SO -
gemäß § 11 BauNVO

2.1 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendbetreuungs- und –ausbildungseinrichtungen sowie Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung“ sind folgende Nutzungen zulässig, sofern sie der Kinder- und Jugendbetreuung- und -ausbildung sowie der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung dienen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe zu der Be- und Verarbeitung und dem Verkauf landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohngebäude für Kinder und Jugendliche mit Betreuungsbedarf.

3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,8

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

1,0

zulässige Geschossflächenzahl , z. B. 1,0

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II

- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

Bauweise

gemäß § 22 (1) und (4) BauNVO

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Es sind Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig.

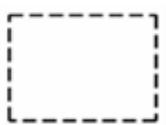
Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO



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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze



St

Zweckbestimmung: Stellplätze

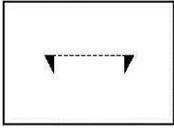
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

N

Zweckbestimmung: Nebenanlagen

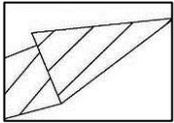
Innerhalb der Fläche **N** sind 8 Nebenanlagen mit einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² zulässig.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

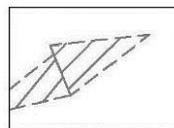


Einfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrten von bzw. zu der Talbrückenstraße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Einfahrtsbereiche zulässig.



Sichtdreiecke für die Talbrückenstraße



Sichtdreiecke für den Radweg an der Talbrückenstraße

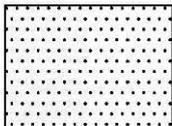
Die Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

7. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB



private Grünfläche

naturnahe
Grünfläche

Zweckbestimmung: z. B. naturnahe Grünfläche

- 7.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist der Vegetationsbestand zu erhalten und weitgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Bei Abgang sind Nachpflanzungen in der Weise vorzunehmen, dass die vorhandene Struktur bestehen bleibt.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB und Abs. 6 BauGB



Wasserflächen

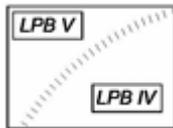


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

9.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Zum Schutz vor Außenlärm sind bei Neubauten für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile ergeben sich aus den in der nach DIN 4109 in Tabelle 8 aufgeführten Lärmpegelbereichen und Raumnutzungsarten. Das notwendige Schalldämm-Maß ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist zu erbringen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt, als durch den Lärmpegelbereich definiert, kann von den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen ($R'_{w,res}$) abgewichen werden. Ein entsprechender Schallschutznachweis hierzu ist zu erbringen.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und 25

10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

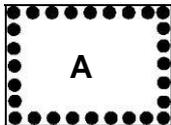
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Begrünung der Stellplätze

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung der Laubbäume kann auch als Eingrünung der Stellplatzanlagen erfolgen. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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

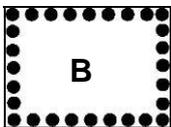
gemäß § 9 (1) 25 b und (6) BauGB



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

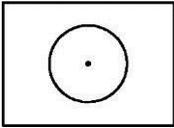
Die im Plan entsprechend umgrenzten und mit A gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen sind zu erhalten. Lücken in der Baumreihe entlang der Talbrückenstraße sind durch die Anpflanzung gleichartiger neuer Bäume zu schließen. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.



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

Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und mit B gekennzeichneten 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 darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.



Zu erhaltender Baum

Der entsprechend gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden 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.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

- Die Inanspruchnahme der in Anlage 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezeichneten Bäume Nr. 2 und 3, die eine Eignung als Ganzjahresquartier besitzen, kann nur im Zeitraum September bis Oktober durchgeführt werden.

Eine Inanspruchnahme der in Anlage 1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezeichneten Bäume Nr. 1, 7 und 14, die eine Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier aufweisen, kann nur im Zeitraum September bis Februar erfolgen.

- Vor Beginn von Baumfällungen müssen Ersatzquartiere im Plangebiet geschaffen werden. Für den Wegfall eines Baumes mit einem potenziellen Ganzjahresquartier ist eine Schwegler Großraum- und Überwinterungshöhle 1 FW zu verwenden. Für ein entfallendes Sommerquartier sowie drei entfallende Zwischenquartiere sollte je ein Fledermausflachkasten verwendet werden. Die Ersatzquartiere sollten nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können. Die optimale Montagehöhe liegt zwischen 3 m und 5 m.
- Vor dem Umbau bzw. Abbruch eines Gebäudes ist zeitnah eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

Feldsperling, Mehlschwalbe

- Vor dem Umbau bzw. Abbruch eines Gebäudes ist eine Intensivkontrolle des Gebäudes auf eine Quartiernutzung durch Gebäude bewohnende Vogelarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

10.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Externe Ausgleichsmaßnahme: Grünlandextensivierung und Anpflanzung von Obstbäumen:

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes III/H 23 „Halhof“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1678, Flur 54, Gemarkung Bielefeld, festgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche wird auf 12.910 m² eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit mindestens 32 hochstämmigen Obstbäumen hergestellt und auf Dauer erhalten. Diese werden zum Ausgleich für Eingriffe auf Grund des Bebauungsplanes III/H 23 „Halhof“ gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

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

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

SD / WD

11.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von bis zu 45°. Ausgenommen sind Gebäude und Anbauten mit einer Größe von bis zu 20 m².

11.2 Befestigung von Stellplatzflächen

Eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

12. **Kennzeichnungen**



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

AA402

Altlasten-Nr. im Altlastenkataster

13. Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

gemäß § 9 (6) BauGB

§ 62

geschütztes Biotop gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW

Sonstige Hinweise

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der auf das Mittelalter zurückgehenden Anlage des Halhofs. Bei Bauarbeiten sollte daher vier Wochen vor Baubeginn die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. (0251) 591-8965, Fax. (0251) 591-8989 zu benachrichtigen, damit baubegleitende archäologische Untersuchungen eingeplant werden können.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/520250, Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

In einer Breite von 2,50 m beidseitig vorhandener und geplanter Kanaltrassen sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zu pflanzen.

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 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).

Gewässerökologie

Gebäude und sonstige baulichen Anlagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zu Gewässerufeln einzuhalten.

Löschwasserversorgung

Durch den Versorgungsträger kann im Plangebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Aufgrund eines höheren Bedarfs von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden, ist die notwendige Löschwasser-Bevorratung auf eigenem Grundstück vorzusehen. Im Genehmigungsverfahren ist die entsprechende Kapazität nachzuweisen.

Niederschlagsbeseitigung

Neubaumaßnahmen dürfen erst dann durchgeführt werden, wenn das Entwässerungskonzept für die Beseitigung des Niederschlagswassers mit dem Umweltamt abgestimmt ist und eine Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung vom Umweltamt vorliegt.

Erlaubnisfeld "Herford"

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Erdöl, Erdgas und andere bituminöse Stoffe erteilten Erlaubnisfeld "Herford". Eine "Erlaubnis" klärt lediglich welches Unternehmen in einem Gebiet Anträge auf Durchführung von Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf einer separaten Genehmigung.

Kampfmittel

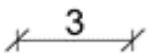
Vor Beginn von Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
- bei Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät vorab Sondierbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe.

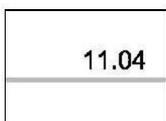
Tiefbauarbeiten sind vor Baubeginn rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittlräumdienst zu benachrichtigen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, kann im Bauamt (Bauberatung), August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

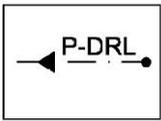
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3m



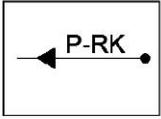
Gewässer offen, mit Gewässerbezeichnung



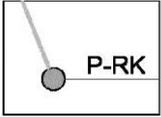
Gewässer verrohrt



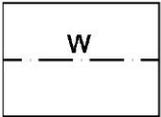
vorhandene private Druckrohrleitung Schmutzwasser



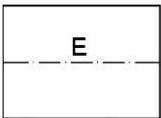
vorhandener privater Regenwasserkanal



vorhandene private Regenwassereinleitung

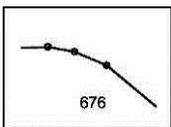


vorhandene Wasserversorgungsleitung DN 80

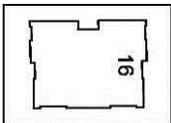


vorhandene Elt-Versorgungsleitung 10 kV

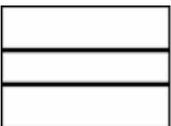
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



bestehende öffentliche Verkehrsfläche