

## Anlage

**B**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.03 „Sporthalle Ravensberger Straße“**

- Bebauungsplan erneuter Entwurf – Gestaltungsplan
- Bebauungsplan erneuter Entwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: September 2017

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

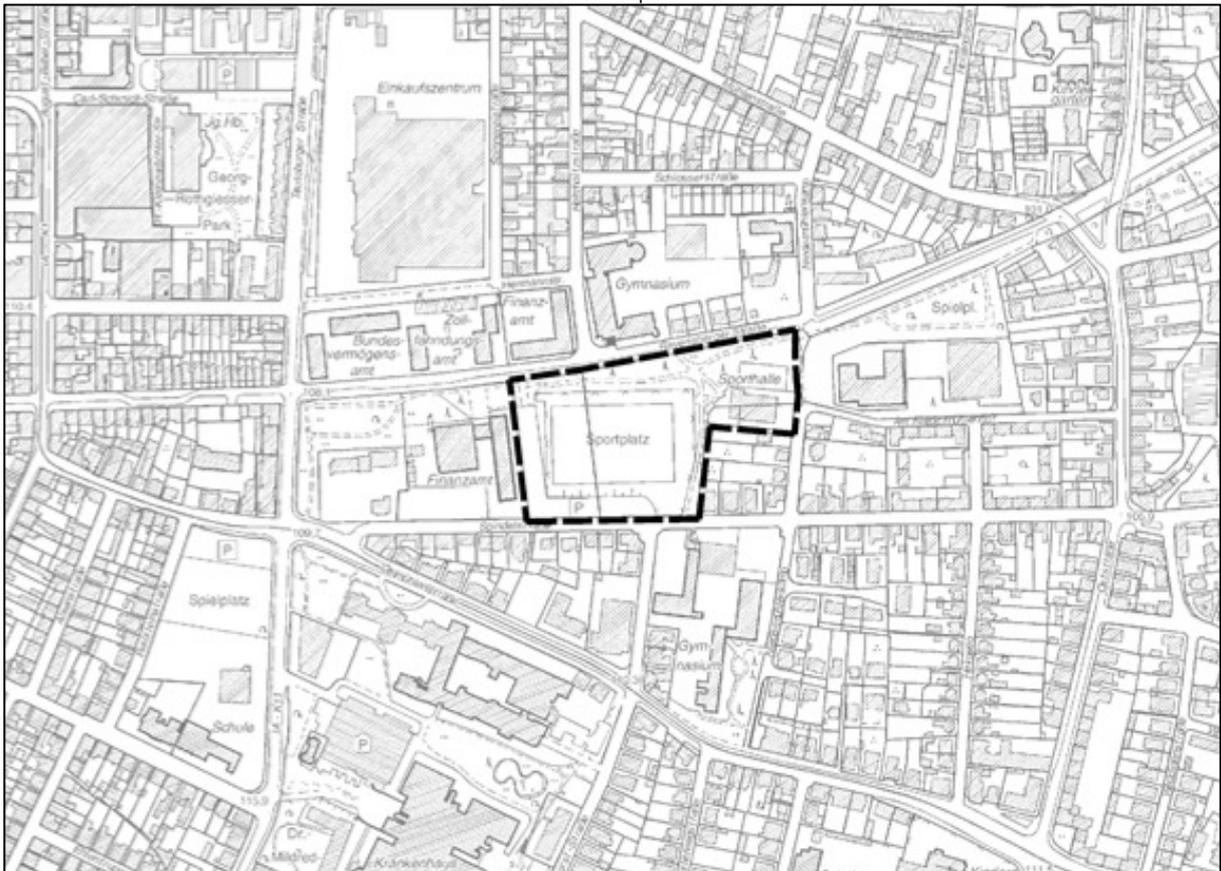
### Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.03 „Sporthalle Ravensberger Straße“

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

#### - Erneuter Entwurf -

(Stand September 2017)

Übersichtsplan

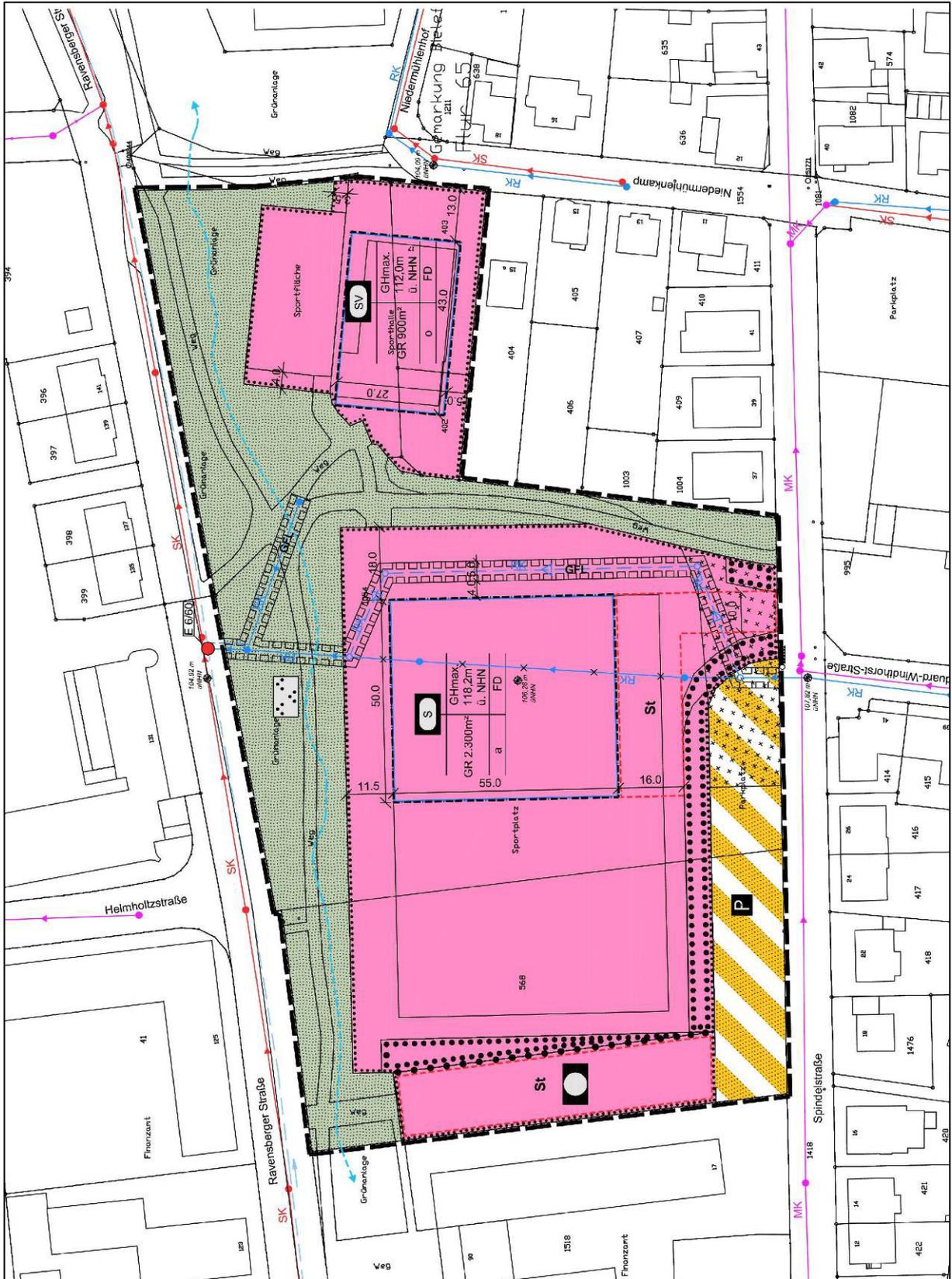


Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH



Bebauungsplan Erneuter Entwurf – Nutzungsplan (ohne Maßstab)



## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

§ 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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

### Anmerkung

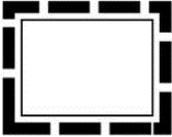
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

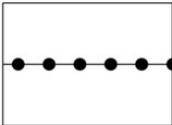
## **Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise**

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### **0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB**



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



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

### **1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB**

1.1 Grundfläche (GR)  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

**GR 900m<sup>2</sup>** 1.1.1 maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. 900 m<sup>2</sup>

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

**GHmax.  
112,0m  
ü. NHN** 1.2.1 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)  
in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 112,0 m

1.2.2 Definition Gebäudehöhe

Unter Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen

- mit Flachdächern der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) und
- mit anderen Dachformen (s. *Ziffer 9.2*) der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut

zu verstehen.

1.2.3 Ausnahmen

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 1,5 m.

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

2.1 Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

**o** 2.1.1 offene Bauweise

**a** 2.1.2 abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

2.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

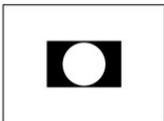
Die festgesetzte Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile, wie z.B. überdachte Eingangsbereiche, um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.

**3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
gemäß § 9 (1) 5 BauGB**

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



3.1.1 Öffentliche Verwaltungen



3.1.2 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Schulsport



3.1.3 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Schul- und Vereinssport (Breitensport)



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



**St**

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

4.1.1 Zweckbestimmung: Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Hinweis:* Zur Befestigung von Stellplätzen siehe Ziffer 9.4.

**5. Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

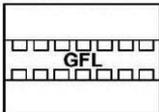


5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



5.1.1 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



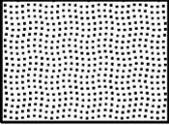
6.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.

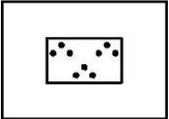
Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücksflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnde Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen.

Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Oberbau der Fläche GFL nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) die Fläche GFL schadlos befahren können.

**7. Grünflächen sowie 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 (1) 15, 25 a und b BauGB**



7.1 Grünflächen - öffentlich



7.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.2.1 Begrünung der Stellplätze

Je 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.

7.2.2 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss 6 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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



Innerhalb der im Plan entsprechend 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 darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

An Ein- und Ausfahrten sind zu öffentlichen Verkehrsflächen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von min. 3,00 m von sichtbehindernder Bepflanzung und Nebenanlagen freizuhalten.

#### 7.4 Erhaltung von Bäumen,

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind die vorhandenen Bäume 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.

#### 7.5 Sichtdreiecke

An Ein- und Ausfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von min. 3,00 m von sichtbehindernder Bepflanzung und Nebenanlagen freizuhalten.

### **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB**

#### 8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Schulsport" sollte die Inanspruchnahme der Bäume im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen nur im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar erfolgen.

Sollte eine Inanspruchnahme außerhalb dieser Zeiträume erfolgen, sind die potenziellen Quartiere vorher auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einer Nutzung durch Fledermäuse ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

### **9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

#### 9.1 Fassadenmaterialien / Fassadenfarben

Nicht zulässig sind unbehandelter Sichtbeton, Kunststoffe, verspiegeltes Glas sowie sonstige glänzende und reflektierende Materialien in größeren, die Fassade bestimmenden Flächen oder Fassadenelementen.

Solaranlagen sind zulässig. Fassadenbegrünung und Rankgitter sind zulässig.

Grelle Farben (Signalfarben) sind unzulässig.

Farbwechsel sind nur bauteilbezogen oder durch Materialwechsel bedingt zulässig.

FD

9.2 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5°.

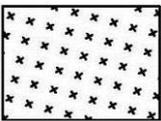
Als Ausnahme sind Sonderdachformen, wie z. B. Sheddächer, zulässig.

9.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Stabgitterzäune zulässig.

9.4 Befestigung von Stellplätzen

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.

**Sonstige Hinweise**Kampfmittel

Bei Tiefbauarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben,
- Anwendung der Anlage 1 (S. 58- 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TW KpfMiBesNRW).

Tiefbauarbeiten sind frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Bodenbelastungen

Bei der Erstellung des Kunstrasens auf dem Sportplatz Ravensberger Straße wurden in Teilflächen Ablagerungen unbekannter Herkunft gefunden. Sie wurden im Wesentlichen entfernt, es können aber noch lokale Auffüllungen vorhanden sein. Daher ist der Aushub für die Gründung der Sporthalle abfalltechnisch zu beurteilen.

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.

#### Niederschlagswasser-Rückhaltung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Schulsport“ ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück privat zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10 Liter pro Sekunde pro Hektar nicht überschreiten. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

#### Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

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).

#### Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, diese frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

#### Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

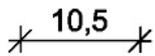
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: [lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bergwerks- und Erlaubnisfelder

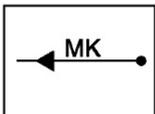
Das Plangebiet befindet sich über

- dem auf Eisenstein erteilten, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Bielefeld IV" sowie
- den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern "Herford" und "Nordrhein-Westfalen Nord"

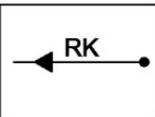
Eine "Erlaubnis" klärt lediglich welches Unternehmen in einem Gebiet Anträge auf Durchführung von Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Durchführung konkreter Maßnahmen (z. B. Untersuchungsbohrungen) bedarf einer separaten Genehmigung.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

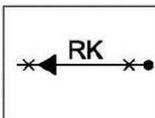
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m



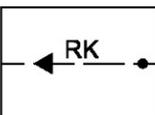
vorhandener Mischwasserkanal



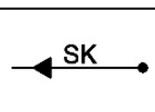
vorhandener Regenwasserkanal



zukünftig entfallender Regenwasserkanal



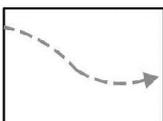
geplanter Regenwasserkanal



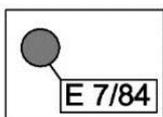
vorhandener Schmutzwasserkanal



Wasserlauf verrohrt (Weser-Lutter) mit Fließrichtung



geplanter Verlauf der offengelegten Weser-Lutter  
(Der genaue Trassenverlauf wird erst im Rahmen der Genehmigung des Gewässerausbaus gem. § 68 WHG festgelegt.)

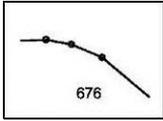


Einleitungsstelle mit Ord.-Nr.

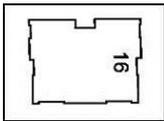


Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m üNN, z.B. 107,82 m

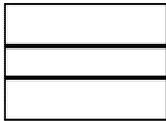
### Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



bestehende öffentliche Verkehrsfläche