

Anlage

A

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

Bebauungsplan -Vorentwurf-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: März 2019)

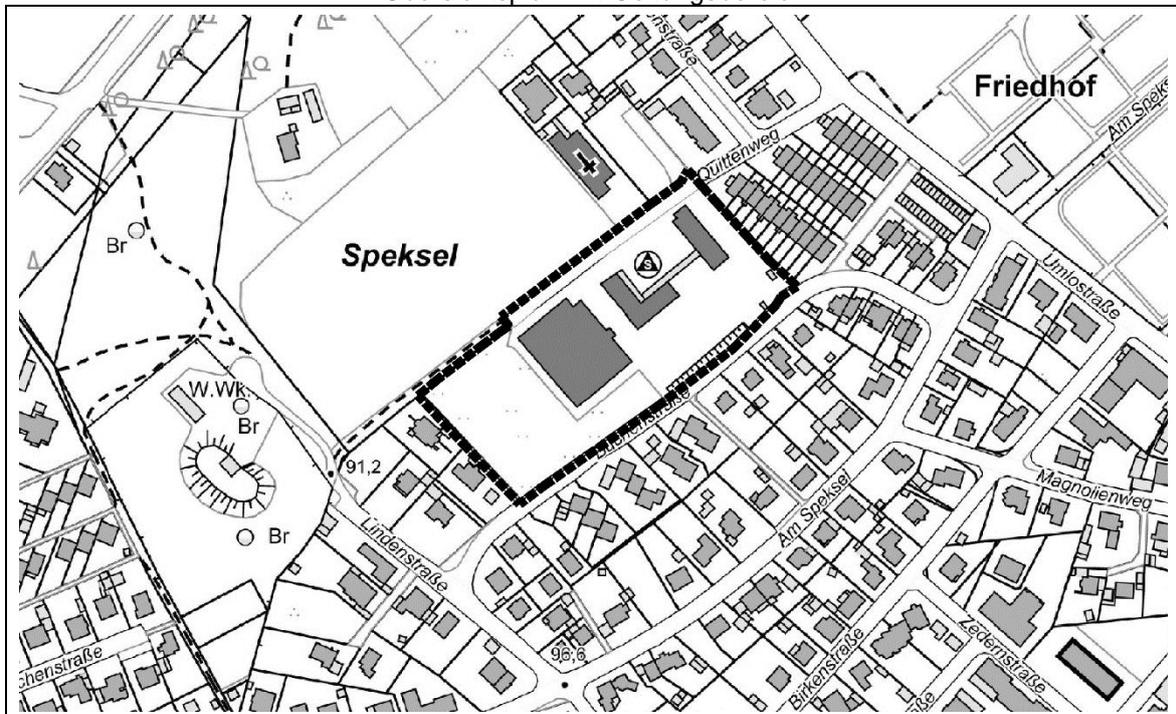
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1

„Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

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

Vorentwurf
März 2019

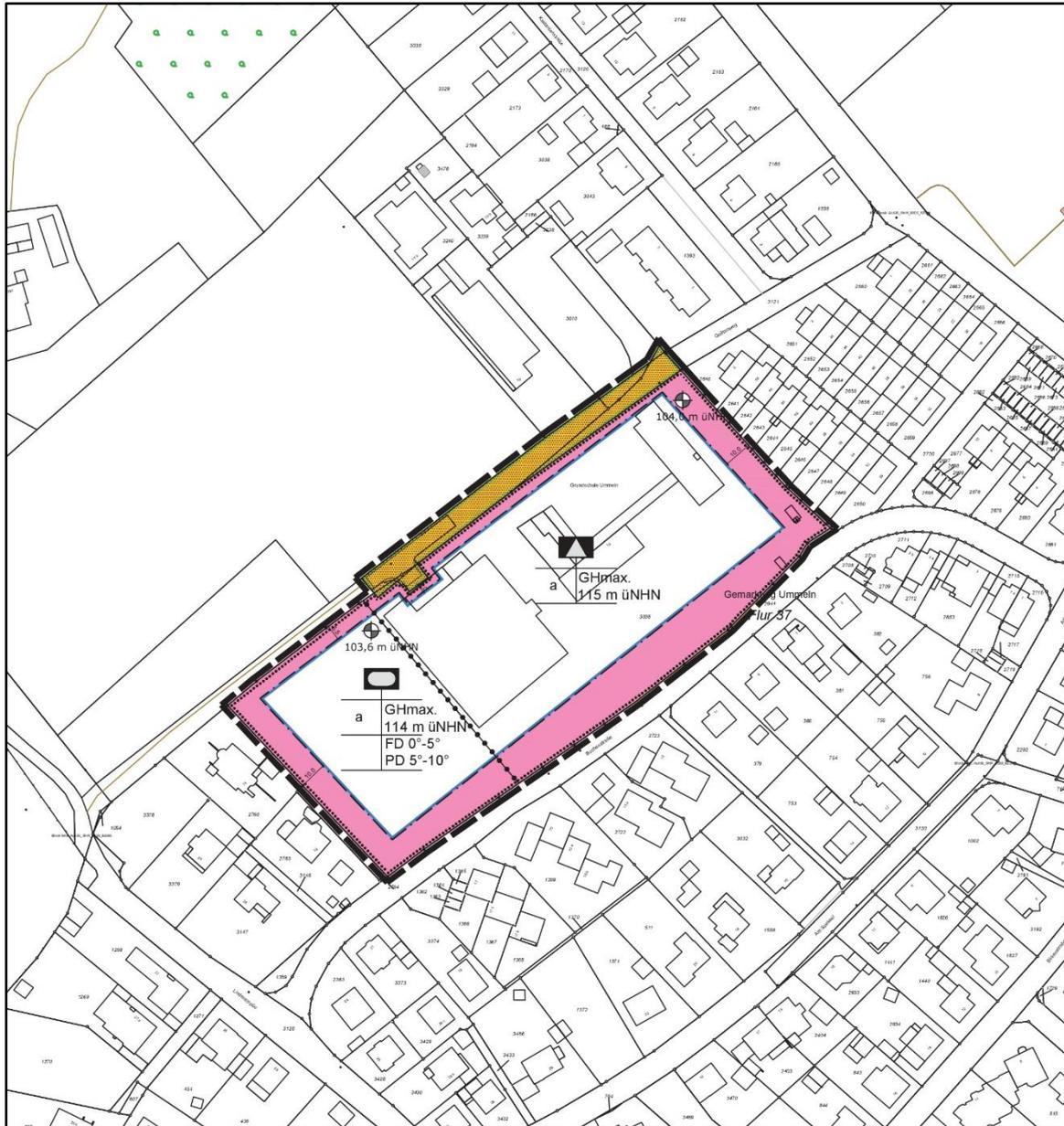
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



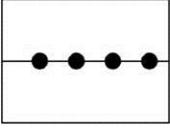
Verfasser:

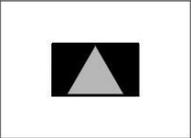
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

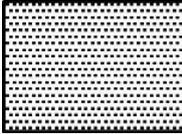
Nutzungsplan (ohne Maßstab)
(Vorentwurf)

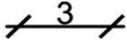
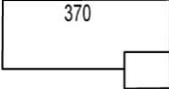


	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);</p> <p>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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S.23)</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO
z.B. GH max. 115 m ü. NHN	<p>1 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden beträgt z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 115 m über NHN <p>1.2.1 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder Pultdach <p>1.2.2 <u>Ausnahmen</u></p> <p>Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.</p>

2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
a 	2.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise: Gebäudekörperlänge über 50m zulässig 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
3	Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB
  	3.1 Flächen für den Gemeinbedarf 3.1.1 Zweckbestimmung: Schule 3.1.2 Zweckbestimmung: Sporthalle

4	<p>Verkehrsflächen Gem. § 9 (1) Ziffer 11 und Abs. 6 BauGB</p>
 	<p>4.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>4.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</p>
5	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>5.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports / Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
6	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
FD / PD	<p>6.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Innerhalb der Fläche für den Geltungsbereich mit Zweckbestimmung Sporthalle sind Hauptgebäude mit Flachdach 0°-5° Dachneigung sowie Hauptgebäude mit Pultdach 5°-10° Dachneigung zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p>

7	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   867  z.B 103,6 m ü. NHN	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Höhenbezugspunkt in m über NHN</p>
8	Sonstige Hinweise
	<p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>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.</p> <p>Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.</p>

Natur-, 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 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.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

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 Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Keller geschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.