

Anlage

A

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/1/13.01 (Alten- und Pflegeheim an der Weihestraße)

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Vorentwurf; Oktober 2019

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)



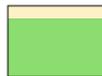
Legende



Geplante Bebauung mit Geschossigkeit (III) und Flachdach (FD)



Zu erhaltender Gehölzbestand (eingemessen durch Vermessungsbüro Gunnar Möller, Stand 01/2019)



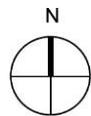
Parkanlage Gellershagenpark inkl. Weg



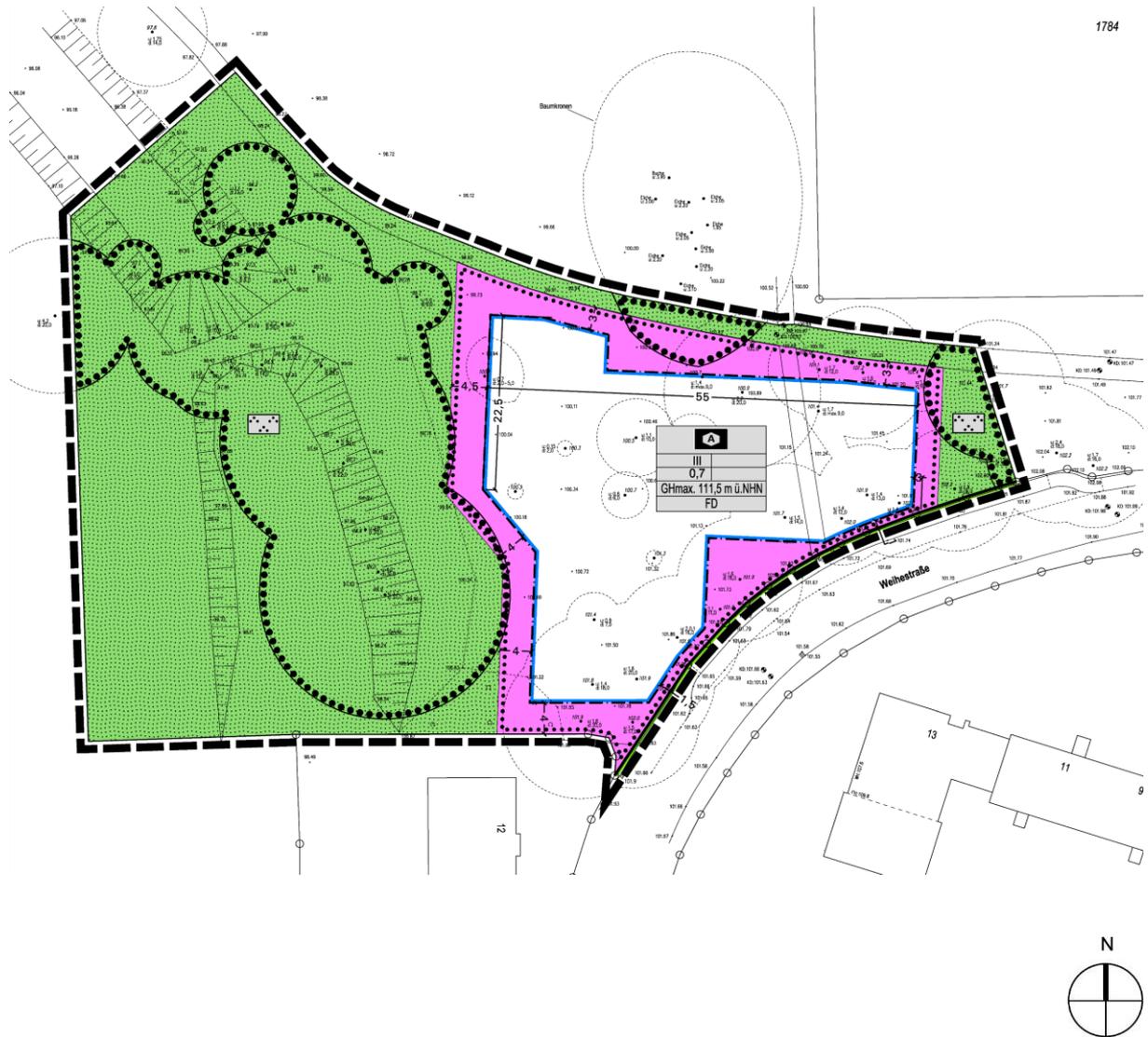
Vorgeschlagene neue Wegeverbindung



Abgrenzung des Geltungsbereichs

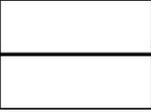
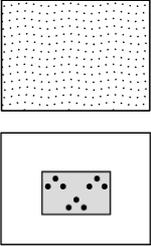


Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

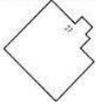
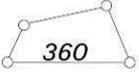


Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</p> <p>Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzung 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) Nr. 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,7	1.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,7
III	1.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal drei Vollgeschosse
GHmax. ... ü. NHN	1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO 1.3.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 92) 1.3.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend: Gesamthöhe = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage 1.3.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB: Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe um bis zu 0,5 m für auf dem Dach angebrachte Solaranlagen kann zugelassen werden.
2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	2.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
	<p>3.1 Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim</p> <p>Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altenwohn- und Pflegeheim mit ergänzenden Einrichtungen/ Dienstleistungen, • Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, • gastronomische Einrichtungen, sofern sie überwiegend der Nutzung als Alten- und Pflegeheim dienen sowie • zweckgebundene Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (s. u.). <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • partielle Einfriedungen nur als Hecke im Übergang zur Parkanlage <p><i>Hinweis: Einzelheiten sind mit dem Umweltamt abzustimmen.</i></p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>4.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>5.1 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung Parkanlage</p>

6	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
	<p>6.1 Erhalt von Baumgruppen sowie von in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die eingemessenen Bäume innerhalb des Plangebiets sowie die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen erhaltenswerter Bäume auf einem angrenzenden Flurstück sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (= Kronentraufbereich zzgl. Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld).</p> <p>Ausnahme für den östlich an die Gemeinbedarfsfläche anschließenden Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche: Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufen können unter größtmöglicher Schonung des festgesetzten Baumbestands für die Anlage einer 3 m breiten Fußwegeverbindung zwischen der Weihestraße und dem nördlich verlaufenden Weg zugelassen werden. Sofern durch bauliche Maßnahmen in den Kronentraufbereich unvermeidlich eingegriffen werden muss, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit der Stadt Bielefeld abzustimmen.</p> <p>Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.</p>
7	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
FD	<p>7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>7.1.1 <u>Dachform und Dachaufbauten</u></p> <p>Für Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.</p>

	<p>7.1.2 <u>Solaranlagen</u></p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschreiten. - Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.
	<p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
  <p>• 102.17</p>  	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>eingemessene Höhenpunkte in Meter über NHN (Vermessungsbüro Gunnar Möller, Stand 01/2019)</p> <p>eingemessene Bäume mit Kronentraufe (Vermessungsbüro Gunnar Möller, Stand 01/2019)</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 4,0 m</p>

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Bombenblindgänger: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen).

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.