

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10 „Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

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

Planungsstand: Entwurf; April 2021

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/T10

„Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387“

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

Entwurf
April 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

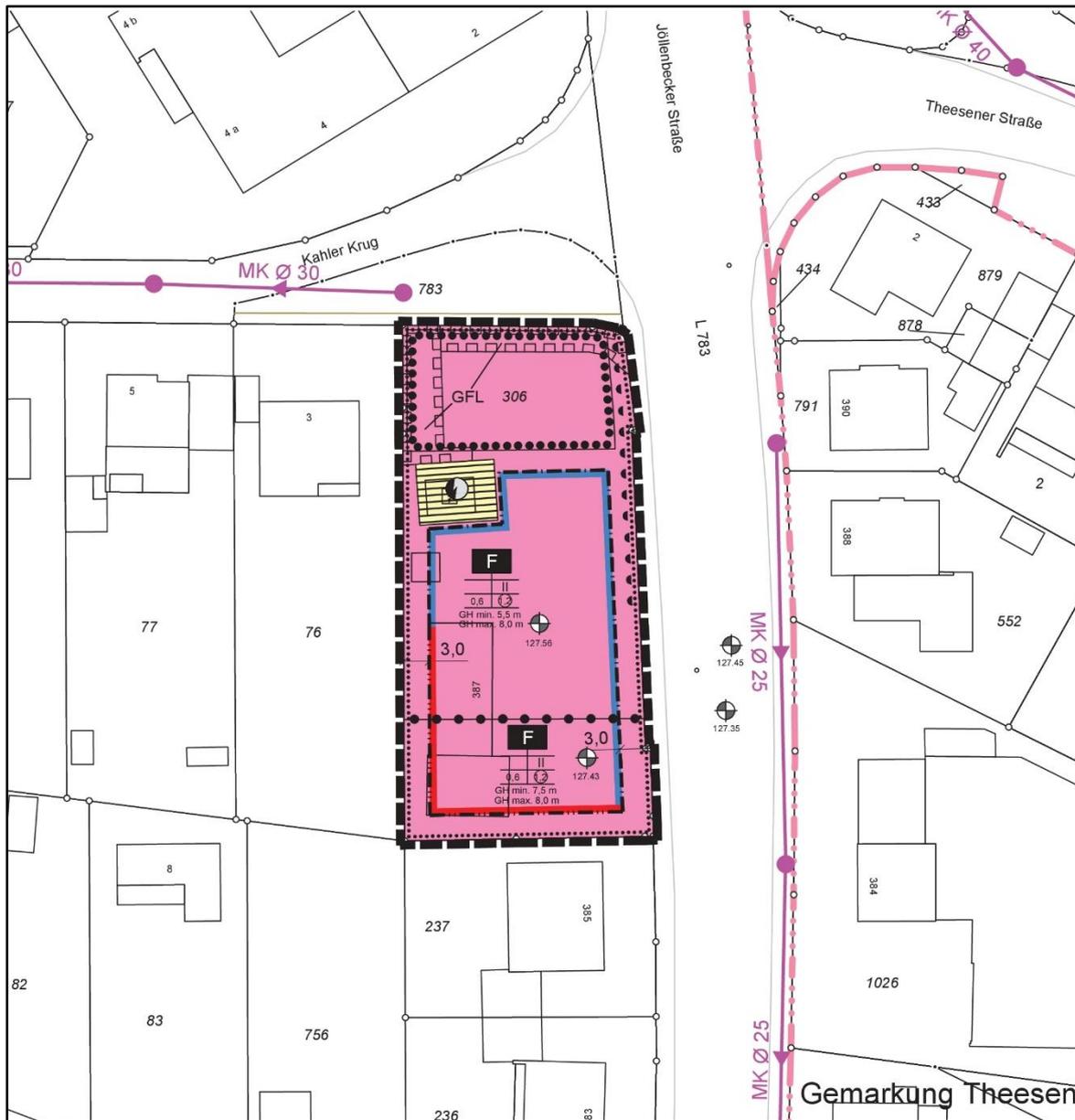


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

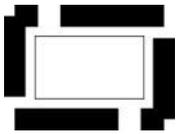
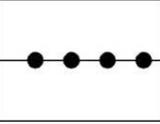
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) (Entwurf)

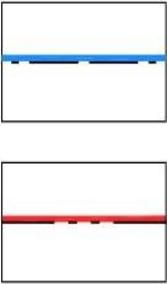
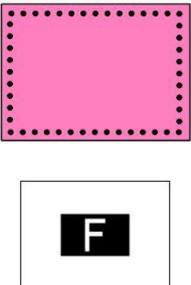


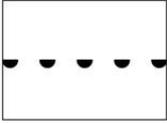
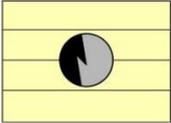
Nutzungsplan (ohne Maßstab) (Entwurf)

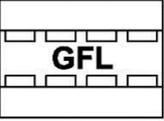
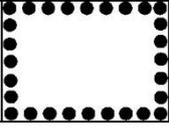


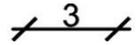
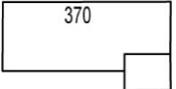
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).</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>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
<p>0,6</p> <p>1,2</p> <p>II</p> <p>z. B. GH min. 5,5 m</p> <p>z. B. GH max. 8,0 m</p>	<p>1.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, maximal 0,6</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, maximal 1,2</p> <p>1.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, max. zwei Vollgeschosse</p> <p>1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>1.3.1 Die minimal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt z. B.: - 5,5 m</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt z. B.: - 8,0 m</p> <p>1.3.2 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p>

	<p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach = oberer Abschluss der Außenwände (= Oberkante Attika, des Gesimses o. ä.) <p>1.3.3 Unterer Höhen-Bezugspunkt</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender unterer Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge. <p>1.3.4 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sowie untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle und Tageslicht-Beleuchtungselemente u. ä. um maximal 1,25 m.</p>
<p>2</p>	<p>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
	<p>2.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>2.1.1 Baugrenze</p> <p>2.1.2 Baulinie</p> <p>Ausnahmsweise darf gemäß § 31 (1) BauGB die gesamte bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 20 cm von der Baulinie zurückspringen.</p>
<p>3</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
	<p>3.1 Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>3.1.1 Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus</p>

4	<p>Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen und Stellplätze</p> <p>Nebenanlagen und Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Es sind insgesamt maximal 12 Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</i></p>
5	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.</p>
6	<p>Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
	<p>6.1 Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation</p>
7	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p>
	<p>7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p><i>Häufige und verbreitete Vogelarten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Anderweitige Zeiträume bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Maßnahmen. <p><i>Planungsrelevante Fledermausarten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschluss des potenziellen Winterquartiers vor Mitte November 2020

	<ul style="list-style-type: none"> • Abbruch und Fällung im Zeitraum von Mitte November 2020 bis Mitte März 2021 • Sofern Abbruch und Fällung in diesem Zeitraum nicht möglich sind, wird eine Kontrolle aller relevanten Strukturen erforderlich. Weitere Maßnahmen ergeben sich ggf. auf Basis der Untersuchungsbefunde. • Es wird empfohlen, zwei Fledermauskästen an dem neu zu erstellenden Gebäude anzubringen und heimische Gehölze als Gebüsche anzupflanzen, um den Verlust des Quartierpools auszugleichen.
8	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.</p>
9	<p>Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB</p>
	<p>9.1 Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p>
10	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
FD / PD 0-7°	<p>10.1 Dachform / Dachneigung Flachdach / Pultdach Hauptgebäude sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu <math>< 7^\circ</math> zu errichten.</p> <p>10.2 Dachbegrünung Das Flachdach des geplanten Neubaus ist mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 8cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.</p>

<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
<p style="text-align: center;">867</p>  <p style="text-align: center;">z. B 127,35 m ü. NHN</p>	<p style="text-align: center;">Flurstücksnummer</p> <p style="text-align: center;">Höhenbezugspunkt in m über NHN</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Signaturen der Katastergrundlage</p>
   	<p style="text-align: center;">Maßzahl (in m)</p> <p style="text-align: center;">vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p style="text-align: center;">vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p style="text-align: center;">vorhandener Mischwasserkanal</p>

13	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 verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>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.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>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.</p>

Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung

