

## Anlage

**B**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03 „Erweiterung Pfaßschule“**

#### **Bebauungsplan – Satzung –**

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

(Planungsstand: Oktober 2021)

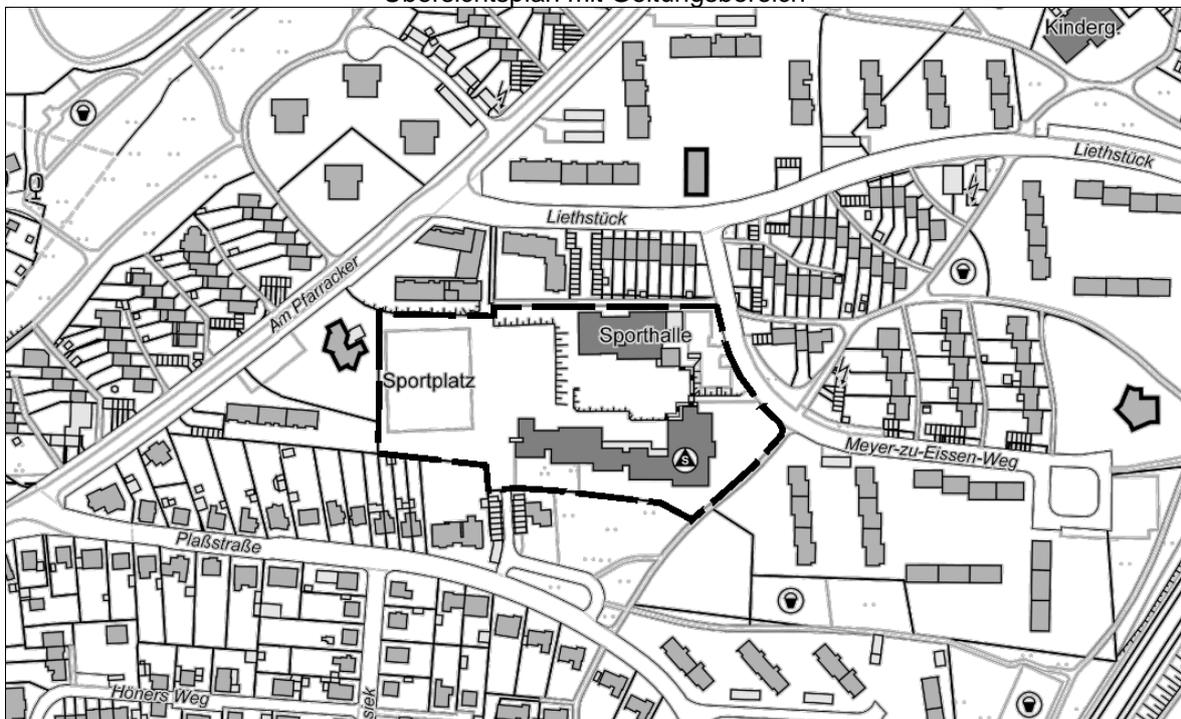
## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/23.03

### „Erweiterung Plaßschule“

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

**Satzung**  
Oktober 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

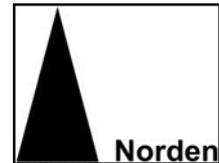
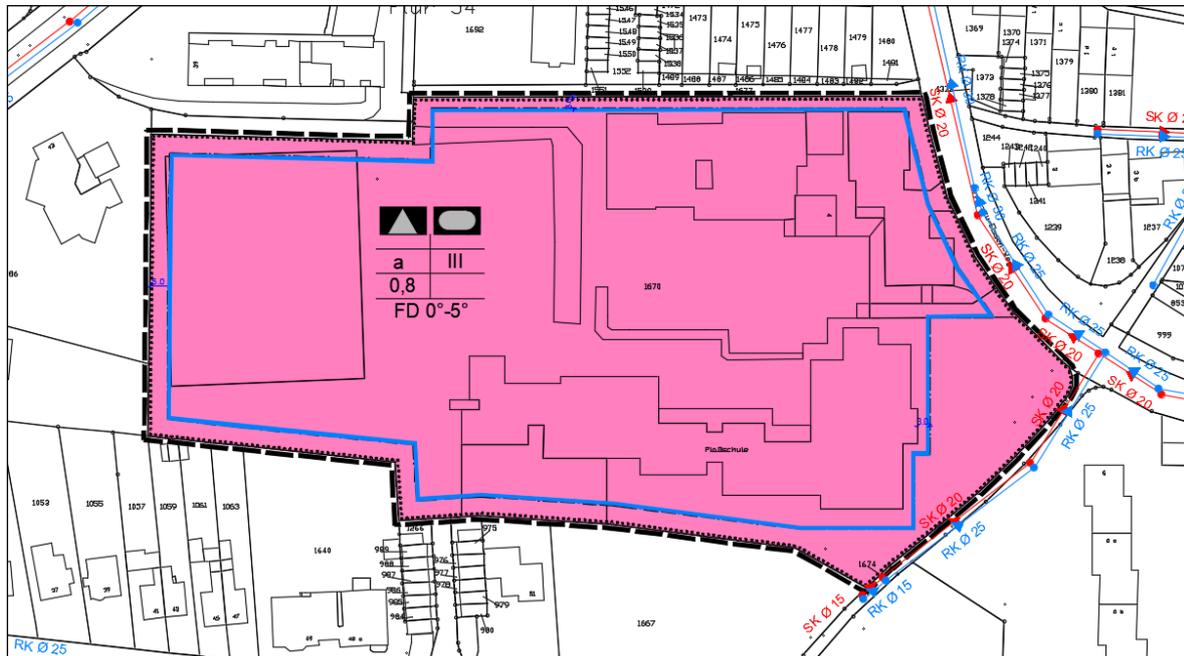


Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
(Satzung)



# Nutzungsplan (ohne Maßstab) (Satzung)



**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

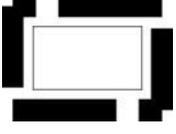
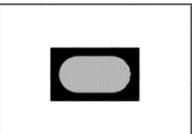
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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).

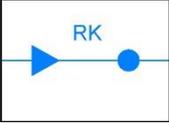
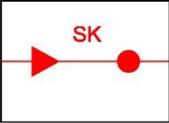
**Anmerkung**

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 § 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.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	<b>1.1 Flächen für den Gemeinbedarf</b>
	<b>1.1.1 Zweckbestimmung: Schule</b>
	<b>1.1.2 Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</b>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO
<b>0,8</b>	<b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ</b> zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
<b>III</b>	<b>2.2 Höhe baulicher Anlagen</b> <b>2.2.1 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW</b> drei Vollgeschosse als Höchstmaß

3	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
a	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Auf Grundlage der offenen Bauweise sind abweichend Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> 
4	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p>Zum Schutz häufiger und verbreiteter Vogelarten sind die folgenden Schutzmaßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.</li> <li>• Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor einer Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.</li> </ul> <p>Die vorhandene Überdachung im Übergang zur geplanten Mensa stellt ein potenzielles Sommerquartier für Breitflügel- und Zwergfledermäuse dar. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Arbeiten an der Überdachung auf den Zeitraum zwischen November und Mitte März zu beschränken. Wenn</p>

	dies nicht möglich ist, ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass während der Arbeiten keine Fledermäuse verletzt oder getötet werden.
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
FD	<b>5.1 Dachform und Dachneigung</b>  Innerhalb der Fläche für den Geltungsbereich sind Hauptgebäude mit Flachdach 0°-5° Dachneigung zulässig.
<b>6</b>	<b>Kennzeichnungen</b>
  	<p>vorhandener Regenwasserkanal</p>  <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>
<b>7</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p><u>Kampfmittel</u></p> <p>Im Plangebiet kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung, 3 Blindgängerverdachtspunkte) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.</p> <p>Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt 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> <p><u>Bodendenkmäler</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</p>

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.

#### Archäologische Begleitung von Bodeneingriffen

Im Plangebiet befindet sich der bekannte archäologische Fundplatz einer eisenzeitlichen Siedlung (DKZ 3917,0090). Deshalb ist bei Bodeneingriffen eine archäologische Baubegleitung erforderlich.

Der Oberbodenabtrag ist im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen und durch die archäologische Fachfirma zu dokumentieren und zu bewerten. Es wird empfohlen, den Zeitpunkt des Oberbodenabtrags frühzeitig vor Baubeginn mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, abzustimmen.

#### Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Menge des künftig in die öffentliche Kanalisation eingeleiteten Niederschlagswassers darf die bisher eingeleitete Menge nicht übersteigen, solange die geplanten Baumaßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit nicht stattgefunden haben. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten. Hierzu eignen sich beispielsweise Mulden-Rigolen-System, Dachbegrünung oder Rückhalteflächen.

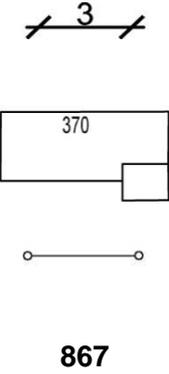
#### Schutz von Gehölzstrukturen

Wenn im Zuge der Umsetzung eines Vorhabens, dass durch diesen Bebauungsplan zulässig geworden ist, ein Eingriff in bestehende Gehölze im Geltungsbereich stattfindet, ist dieser unter Berücksichtigung der Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie zu planen, umzusetzen und ggf. auszugleichen.

#### Schutz von Versorgungsleitungen

Mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m zwischen dem Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsleitung einzuhalten.

Sofern eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich ist, ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Demnach sind bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R.

	<p>keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Das DVGW-Regelwerk (GW 125) und die Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und im Umweltamt der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>