

Anlage

B

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet
am Paracelsusweg“**

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Stand: Satzung, April 2023

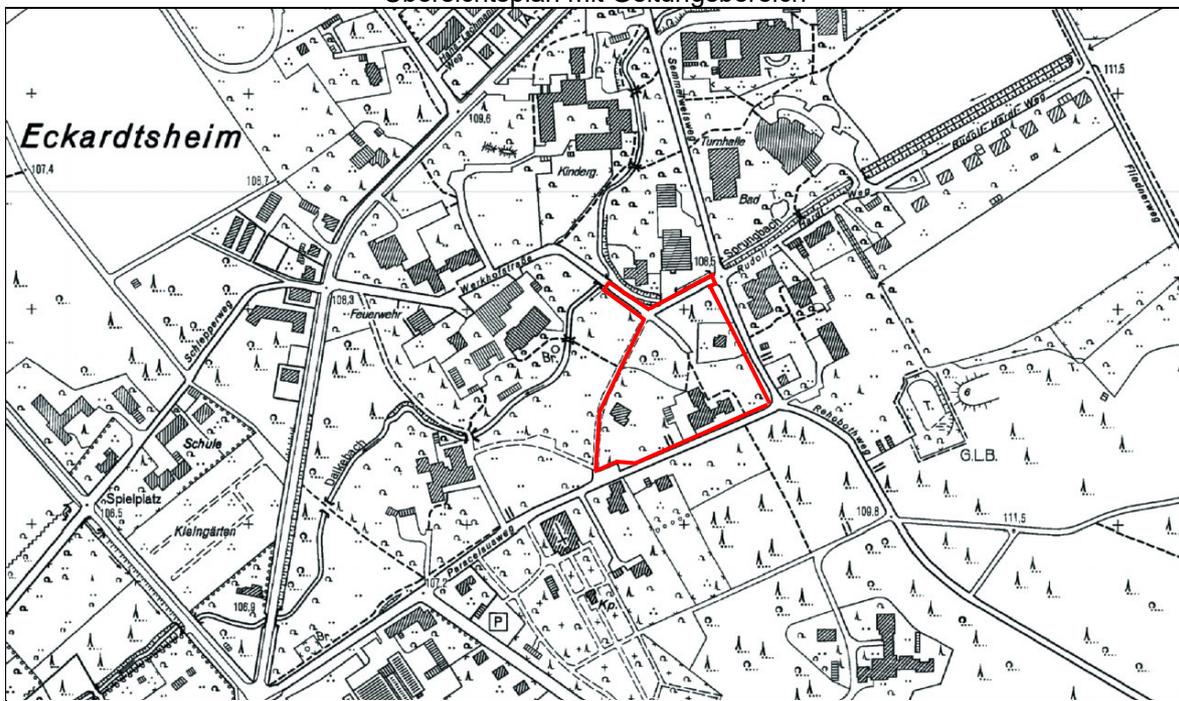
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57

„Mischgebiet am Parcelsusweg“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise

Satzung
April 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



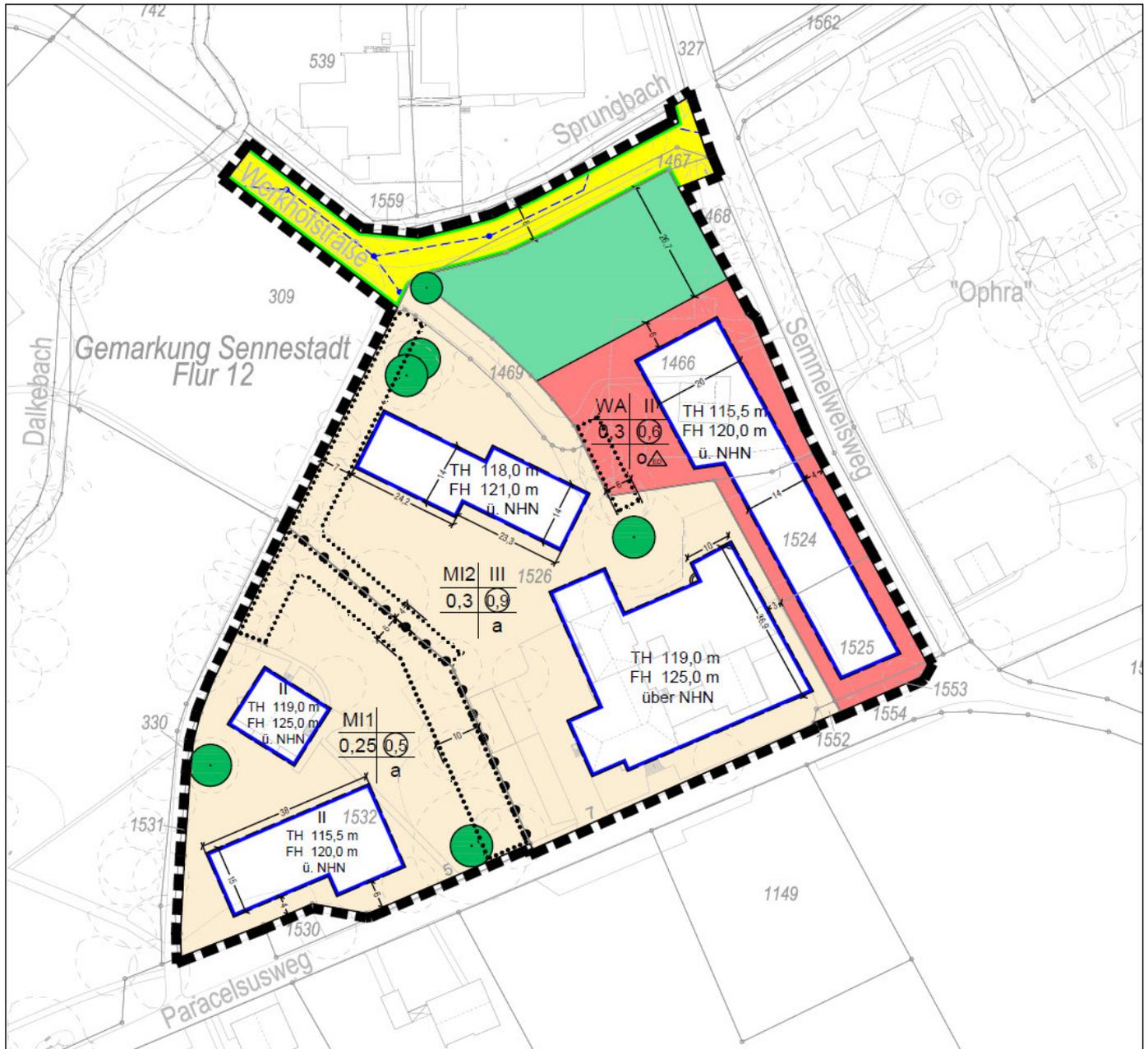
Verfasser:
Büro Spath + Nagel, Berlin

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Satzung



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Satzung



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) 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 die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) zuletzt geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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);

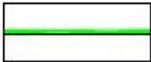
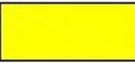
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

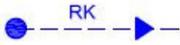
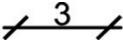
Anmerkung

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

	<p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften 2. Gartenbaubetriebe 3. Tankstellen 4. Vergnügungsstätten <p>* In dem Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung MI1 können Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. 0,3</p> <p>z.B. 0,6</p> <p>z. B. II</p> <p>TH z.B. 118,0 m ü. NHN</p> <p>FH z.B. 121,0 m ü. NHN</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,3</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.3.1 maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut) über NHN</p> <p>2.3.2 maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) über NHN</p> <p>2.3.3 <u>Höhen-Bezugspunkte</u> Die Höhenangaben beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) (Hinweis: Das Geländeniveau im Plangebiet liegt im Mittel bei 109,0 m über NHN).</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p>o </p> <p>a</p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>3.1.1 offene Bauweise</p> <p>3.1.2 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.1.3 abweichende Bauweise für die im Mischgebiet festgesetzte abweichende Bauweise gilt eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m. Grenzabstände sind einzuhalten.</p>

	<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>3.2.1 Baugrenze</p> <p>3.2.2 Überschreitung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordach, Windfang, Treppenhaus) die Baugrenzen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite, um maximal 1,5 m überschreiten dürfen.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p>4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO in einem Abstand weniger als 3 m von der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie von der Straßenbegrenzungslinie der Werkhofstraße unzulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Die Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Paracelsuswegs und des Semmelweiswegs zugleich Straßenbegrenzungslinie.</p> <p>5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche</p>
<p>6</p>	<p>Wald gem. § 9 (1) Ziffer 18b BauGB</p>
	<p>6.1 Wald</p>
<p>7</p>	<p>Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB (ohne zeichnerische Darstellung)</p> <p>Das Grundstück Paracelsusweg 7 (Flurstücke 1526 und 1469) ist mit einem Leitungsrecht für die Niederschlagsentwässerung zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Paracelsusweg 5 (Flurstück 1532) zu belasten.</p>

8	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
 	<p>8.1 Der Baum- und Gehölzbestand auf den gekennzeichneten Flächen ist vollständig zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.</p> <p>8.2 Zu erhaltender Baum Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>8.3 <u>Vorgartenflächen</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgartenzone) sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind unzulässig. Von der Vorgartenzone darf maximal 1/3 der Grundfläche befestigt werden. Außer für die Zufahrtsflächen ist in der Vorgartenzone nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.</p>
9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018
	<p>9.1 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Fläche von mehr als 25 m² als Schrägdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° auszubilden. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.</p>
10	Sonstige Darstellungen
 	<p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>Maßzahl (in m)</p>

<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Plangrundlage</p>
	<p>Vorhandenes Gebäude und Nebenanlage</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandener Baum</p> <p>Zaun</p> <p>Sonstige topografische Merkmale</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Hinweise</p>
	<p>12.1 <u>Mischgebiet:</u> Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Mischgebieten MI1 und MI2 ist im Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen die Gesamtheit beider Mischgebiete zugrunde zu legen.</p> <p>12.2 <u>Artenschutz:</u> Die Rodung von Gehölzen mit Höhlen sowie der Gehölzschnitt an Höhlenbäumen müssen in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unmittelbar vor einer Rodung sind die betroffenen Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Als Fledermausquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen sind vor Rodung durch geeignete Fledermausquartiere zu ersetzen, so dass ein ausreichendes Höhlenangebot dauerhaft gesichert ist. Dazu sind im Umfeld geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis 1:3 an Bäumen aufzuhängen.</p> <p>12.3 Die <u>Gehölzschutzfrist</u> nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist zu beachten.</p> <p>12.4 <u>Bodendenkmäler:</u> 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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>12.5 <u>Niederschlagswasser:</u> Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.</p>

	<p>12.6 <u>Überflutungsvorsorge</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hohe Grundwasserstände (< 3 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen. Kellerfenster und –schächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen. Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.</p> <p>12.7 <u>Kampfmittelbeseitigung</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Es ist jedoch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei – zu benachrichtigen.</p>
--	--