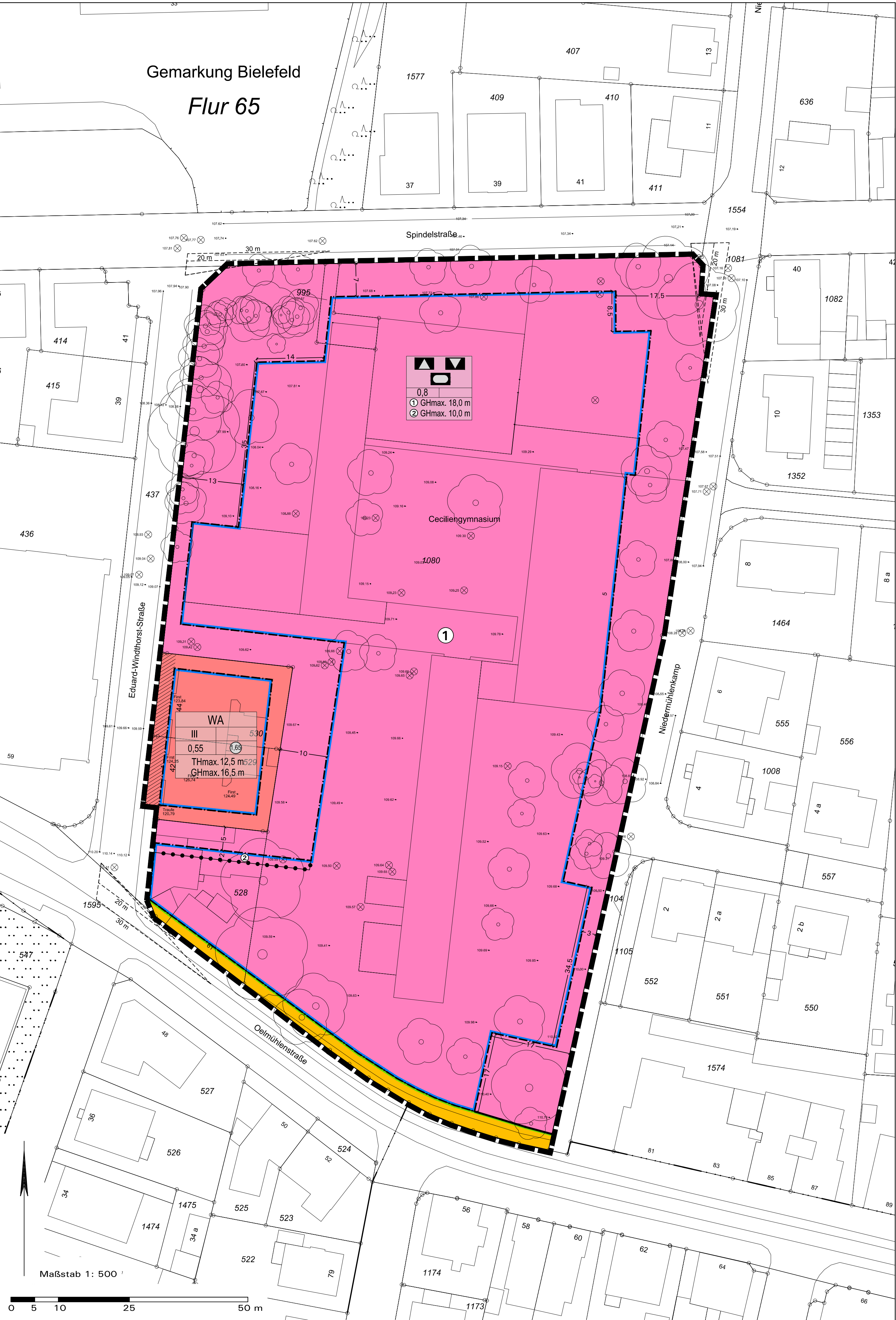


NUTZUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
1.1.1 Im WA unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter
Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:
- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Oberkante First
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: Oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Flachdächern ohne zurückgesetztes oberstes Geschoss bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage bei Flachdachgebäuden mit zurückgesetztem oberstem Geschoss
- Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
- Traufhöhe bei Flachdachgebäuden mit einem zurückgesetzten obersten Geschoss: Oberster Abschluss der straßenseitigen Außenwand (Oberkante Attika)
Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der nächstgelegene aufgenommene Höhenpunkt (gemäß Eintrag in der Plankarte) innerhalb des Geltungsbereiches.
2.2 Zurückgesetztes oberstes Geschoss im WA: Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist oberhalb der maximal zulässigen Traufhöhe zulässig. Bei Flachdachgebäuden ist das Geschoss gegenüber der Außenwand des Gebäudes mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind z.B. Treppenanlagen, Häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. Hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschlt. Oberkante Brüstung als maßgebliche Außenwandhöhe.
2.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB im WA und der Gemeinbedarfsfläche:
Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.
2.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in der Gemeinbedarfsfläche:
Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Belichtungselemente u. Ä., um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.
3. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 (1) Nr. 2 und 10 BauGB)
3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
Einschränkung gemäß § 23 (5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang der Eduard-Windthorst-Straße auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (1a) BauNVO. Ausnahmeweise zulässig sind zudem Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.
3.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
4. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZBINDEUNGEN UND GEHÖLZERHALT**
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
4.2 Pflanzvorgaben, Dachbegrünung
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Bis zu einem Anteil an der Dachfläche von 50 % sind Dachflächenbereiche mit begrenzten Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/ Anlagen von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.
Die durchwurzelbare Gesamthöhe der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.
Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenszusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.
4.3 Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
4.4 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
5. **ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
6. **GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN**
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
6.1 Errichtung von Solaranlagen
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Hinweis: Die ggf. notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.
8. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUFLÄCHE DES WA**
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)
8.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengefasst (Bemessung: Größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).
Vom Organg und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptdaches liegen.
8.1.2 Brüstungen oberhalb der Traufkante bzw. aufgehenden Außenwand sind transparent oder offen zu gestalten.
8.1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:
Im WA sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
8.1.4 Abweichungen im WA und der Gemeinbedarfsfläche:
Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.2 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
(§ 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW)
8.2.1 Einfriedungen:
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
8.2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten im WA:
PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.
8.2.3 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten in der Gemeinbedarfsfläche:
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.
9. **VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
9.1 Versickerungsgebot
Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

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 Feuerwehreinheit (Tel. 0521 612201) 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).
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.
Höhe baulicher Anlagen: Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden zum Vorentwurf mit Bezug auf die eingemessenen Höhenpunkte festgesetzt. Im weiteren Verfahren und unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse wird das Format der Höhenfestsetzungen angepasst.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).
Anmerkungen:
Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.
Zuwerhandlungen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. III/3/06.02 "Erweiterung Ceciliengymnasium" - Stadtbezirk Mitte - aufzustellen.
Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.
Bielefeld, den _____ Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumt
I. A.
- _____ Ausfertigung -

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/06.02
"ERWEITERUNG CECILIENGYMNASIUM"

VERFAHRENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31
TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PartGmbH

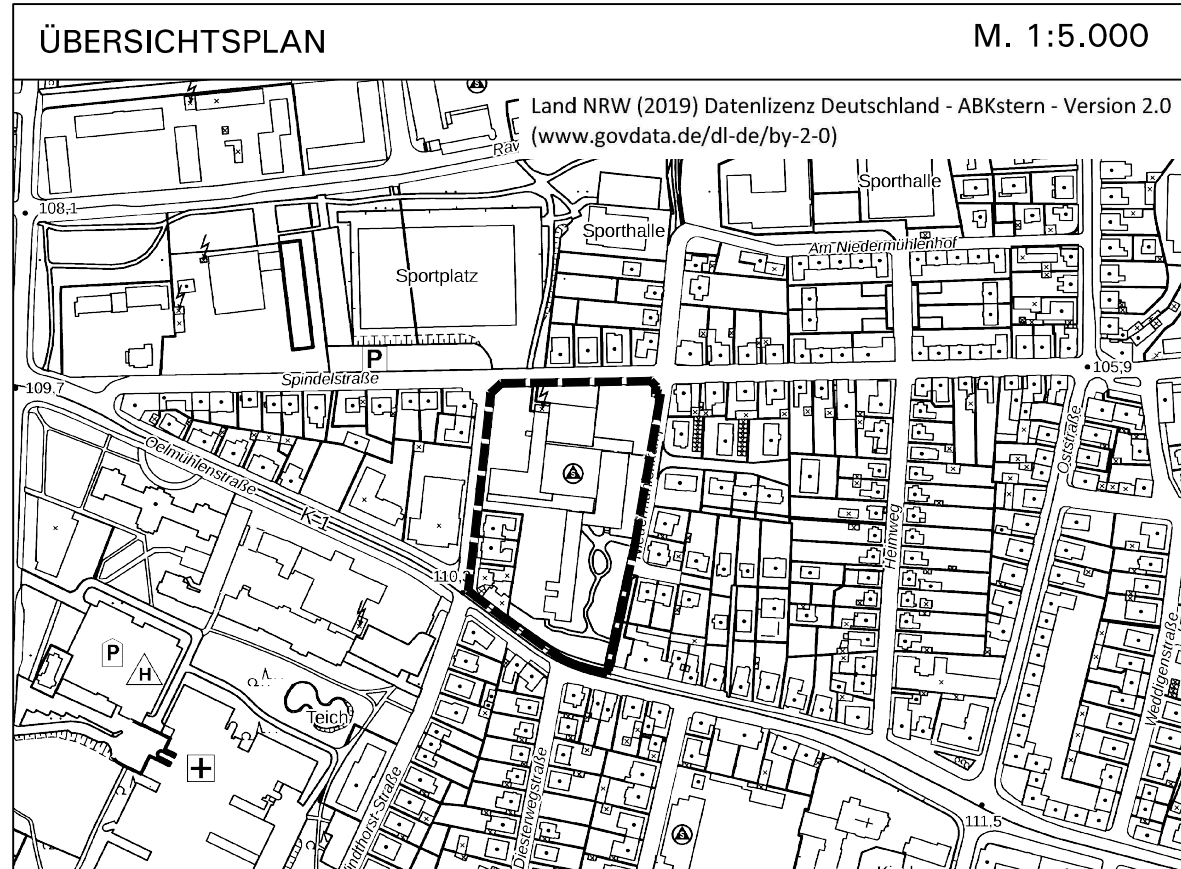
PLANGEBIET: NÖRDLICH DER OELMÜHLENSTRASSE, ÖSTLICH DER EDUARD-WINDTHORST-STRASSE; SÜDLICH DER SPINDELSTRASSE; WESTLICH DES NIEDERMÜHLENKAMPS
GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 65
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MASSSTAB: 1:500
0 5 10 20 Meter



STADT BIELEFELD
STADTBZIRK: MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/06.02
"ERWEITERUNG CECILIENGYMNASIUM"

VORENTWURF



NUTZUNGSPLAN