

C

Textliche Festsetzungen zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/10.02

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

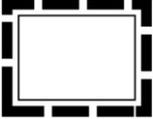
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

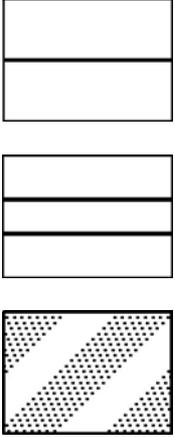
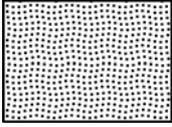
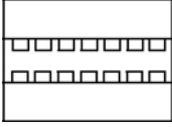
Anmerkung

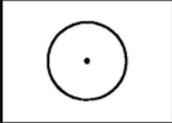
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4)</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
  	<p>Fläche für den Gemeinbedarf - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB Zulässig sind nach §</p> <p>Zweckbestimmung – Schule -</p> <p>Anlagen für sportliche Zwecke Schul- und Vereinssport (Breitensport)</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 BauGB
II Gebäudehöhe max. 8,50 m	<p>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse, z. B. max. 2</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe, z. B. max. 8,50 m Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche des vorhandenen Geländeneiveaus der derzeitigen Spielfelder</p>

<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">a</p> <p style="text-align: center;">o</p> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; margin: 10px auto;"> <div style="border-top: 1px dashed black; height: 10px;"></div> </div>	<p>Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude errichtet werden, deren Länge 50,0 m überschreitet.</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
<div style="border: 2px dashed black; width: 100px; height: 50px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <p>GSt</p> </div>	<p>Gemeinschaftlich zu nutzende private Stellplatzfläche Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig. Je 6 hergestellter Stellplätze ist innerhalb dieser Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzfläche ist gegenüber öffentlichen Grünflächen durch Abpflanzungen einzugrünen.</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
	<p style="text-align: center;">Straßenbegrenzungslinie</p> <p style="text-align: center;">Verkehrsfläche - öffentlich -</p> <p style="text-align: center;">Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz -</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gemäß § 9 (1) BauGB</p>
	<p style="text-align: center;">Grünfläche - öffentlich -</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>
	<p>Mit Gehrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit Die dargestellte Lage des Gehrechtes ist nicht parzellenscharf, es muss aber zwischen den Gebäuden liegen und die fußläufige Verbindung zwischen öffentlichem Grünzug und der Straße Am Niedermühlenhof gewährleisten. Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ist nach vorliegen der Ausbauplanung für die Stellplatzanlage im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich festzulegen und zu sichern.</p>

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB</p>
	<p><u>Zu erhaltender Baum</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Die Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Neubauvorhaben dürfen die Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen nicht tangieren. Der Baumbestand ist gemäß DIN 18920 zu schützen. Die Regelungen der RAS-LP4 „Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege sind zu einzuhalten.</p> <p>Sollten aufgrund von Baumaßnahmen Bäume auf den Baugrundstücken oder innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünflächen derart beschädigt oder beeinträchtigt werden, dass ein Verlust absehbar wird, oder wird der Verlust aufgrund von zunächst nicht erkennbaren Spätfolgen nach Beendigung der Baumaßnahmen sichtbar (z. B. Verunreinigungen, Bodenverdichtung, Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, Verschattung, etc.) ist dies dem Umweltamt der Stadt Bielefeld unmittelbar mitzuteilen. Eine entsprechende gleichwertige Ersatzmaßnahme bzw. Ersatzpflanzung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Der Verursacher hat die Kosten der Ersatzmaßnahme zu tragen.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</p>
	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>Fassadenmaterialien Zulässig sind alle Materialien, jedoch nicht unbehandelter Sichtbeton, Kunststoffe, verspiegeltes Glas sowie sonstige glänzende und reflektierende Materialien in größeren, die Fassade bestimmenden Flächen oder Fassadenelementen. Solaranlagen sind zulässig. Fassadenbegrünung und Rankgitter sind zulässig.</p> <p>Farben Zulässig sind ausschließlich gedeckte Farbtöne (Pastelltöne). Grelle Farben (Signalfarben) sind unzulässig. Farbwechsel sind nur bauteilbezogen oder durch Materialwechsel bedingt zulässig (auf bzw. innerhalb derselben Fassadenflächen sind bloße Farbwechsel unzulässig). Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden und Nebenanlagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten oder harmonisch aufeinander abzustimmen.</p>

Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

2. Bombenblindgänger

Kampfmittelfunde sind nie vollständig auszuschließen. Im Planverfahren sind Stellungnahmen der Fachbehörden einzuholen, über ein ggf. frühzeitig erforderliches systematisches Absuchen ist zu entscheiden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen/Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld, dem Amt für Bodendenkmalpflege und der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax-Nr.: 0521/52002-39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahme sind die Normen DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.