

**H**

**Textliche Festsetzungen zum 2. 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 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

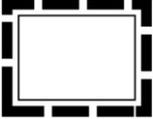
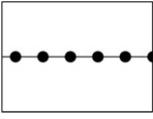
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).

### Anmerkung

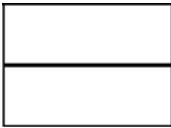
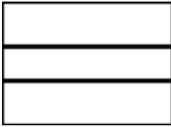
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

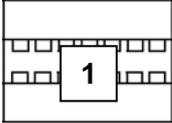
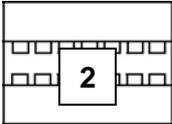
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<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>
<b>1</b>	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> gemäß § 9 (1) 5 BauGB
  	<p><b>Fläche für den Gemeinbedarf</b> - Schule und Anlagen für sportliche Zwecke - gemäß § 9 (1) 5 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung – Schule -</p> <p>Anlagen für sportliche Zwecke Schul- und Vereinssport (Breitensport)</p>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
<b>II</b>  Gebäudehöhe max. 8,50 m	<p><b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> 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>die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden Pkw zu versehen.</p> <p>Die Oberflächen von Stellplätzen und Fahrgassen sind aus versickerungsfähigem Material, wie z. B. großfugiger Pflasterung, Rasengittersteinen, etc. herzustellen.</p>
--	--

<b>5</b>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
   	<p><b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><b>Verkehrsfläche - öffentlich -</b></p> <p><b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b></p> <p><b>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz -</b></p> <p>Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW's zu versehen.</p> <p>Die Oberflächen von Stellplätzen und Fahrgassen sind aus versickerungsfähigem Material, wie z. B. großfugiger Pflasterung, Rasengittersteinen, etc. herzustellen.</p>

<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>
	<p>Grünfläche - öffentlich -</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.</p> <p>Grünfläche -private Vorgartenfläche -</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>
	<p>Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>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>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten</p>

	wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten Sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.
--	--

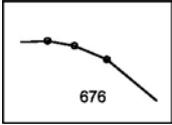
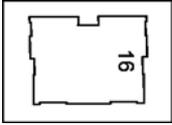
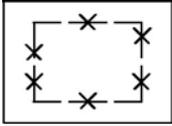
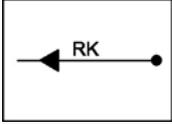
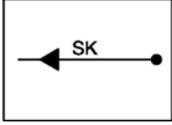
<b>8</b>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB</p>
----------	--

	<p>Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, sowie dauerhaft und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Neubauvorhaben dürfen die Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen, zuzüglich 1,50 m, nicht tangieren.</p> <p>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.</p> <p>Zur Unterhaltung des Schulgrundstückes ist an der Westgrenze des Schulgrundstückes eine gesonderte, 5,0 m breite Zufahrt durch Grünstreifen zulässig. Sonstige, z. B. Verkehre sind nicht zulässig.</p>
---	--

<b>9</b>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</p>
----------	--

	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <p><b>Fassadenmaterialien</b> 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>
--	--



	<b>Sonstige Darstellungen und Hinweise</b>
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	abzubrechendes Gebäude
	vorhandene 10.000 Volt Elt.-Versorgungsleitung
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasser

## 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.

Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Bielefelds aufgeführt. Erste Untersuchungen der Fläche Anfang 2000 zeigten keine Hinweise auf Kieselrot. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit notwendigen Baugrunduntersuchungen orientierende Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen. Im oberflächennahen Bereich sind bei der Anlage von Sportplätzen in den 50er und 60er Jahren häufig Schlacken als Drainschicht eingesetzt worden. Da diese im Zuge des Neubaus entfernt werden, ist eine abfalltechnische Bewertung vorzunehmen.

## **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.

## **5. Ausbau des Telekommunikationsnetzes**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 14 Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, in 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.