

Anlage

C	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“ • Übersichtsplan • Rechtskräftiger Bebauungsplan • Bestandsplan • Gestaltungsplan • Nutzungsplan • Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt Satzung
----------	--

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/4/17.01 (ohne Maßstab)



Norden

Bestandsplan (ohne Maßstab)

Stand: Sitzung, April 2017



Bestandsplan Legende



Plangebietsgrenze



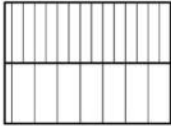
Private Grundstücksfläche



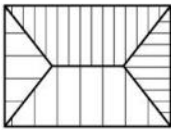
Öffentliche Grünfläche



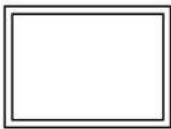
Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)

z.B. ||

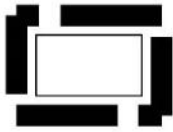
Zahl der Vollgeschosse

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

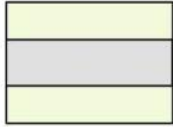
Stand: Satzung, April 2017



Gestaltungsplan Legende



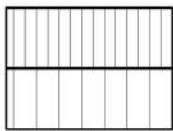
Plangebietsgrenze



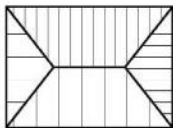
Private Grundstücksfläche mit Erschließungswegen



Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)



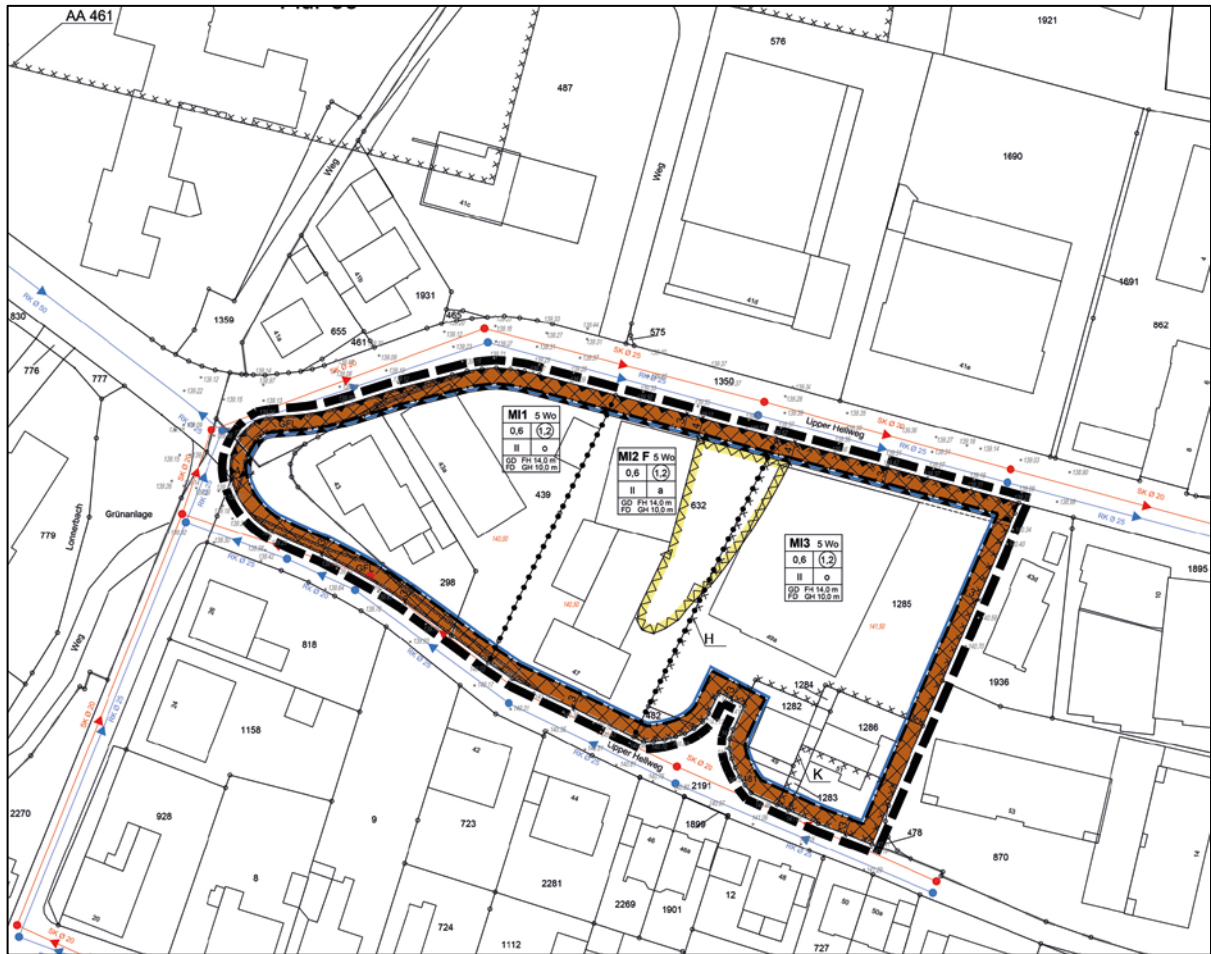
Geplantes Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss



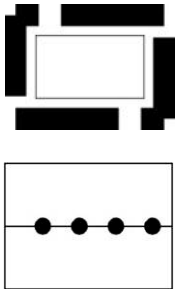
Lage der geplanten Tiefgarage

Nutzungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Satzung, April 2017

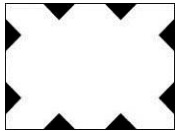


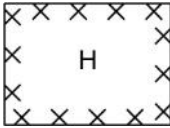
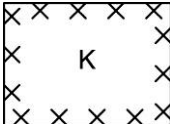
	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258); § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965). <u>Anmerkung</u> 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.
--	--

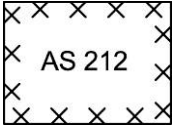
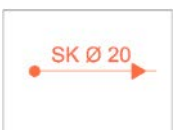
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Mischgebiet (MI1, MI2 und MI3) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO Allgemein zulässig sind: • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind: • Einzelhandelsbetriebe, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten. MI2 F Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 (10) BauNVO: In dem Mischgebiet MI2 sind Erneuerungen und Neuerrichtungen des auf dem Flurstück 632 (Flur 62, Gemarkung Bielefeld) vorhandenen Gewerbebetriebes (Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf) allgemein zulässig. Eine Erweiterung oder Änderung der genehmigten Nutzung kann unter Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ausnahmsweise zugelassen werden.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,6 (1,2) II GD FH 14,0 m FD GH 10,0 m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigten Dächern (GD) beträgt 14,0 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) beträgt 10,0 m. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als untere Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gelten für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 die nachstehenden NHN-Höhen: MI1: 140,00 m ü. NHN MI2: 140,50 m ü. NHN MI3: 141,50 m ü. NHN
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o a	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise

	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Hinweis: Die im Randbereich des Geltungsbereiches umlaufende nicht überbaubare Grundstücksfläche hat eine Breite von 3,00 m.
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
5 Wo	In neu zu errichtenden Wohngebäuden sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen Vor der Baufeldfreimachung ist zu prüfen, ob die abzubrechenden Gebäude von planungsrelevanten Arten als Quartier genutzt werden. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.
6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	Stellplatzbegrünung Je 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm fachgerecht in regelmäßigem Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.
8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche unzulässig.
9	Aufschiebend bedingtes Baurecht (Baurecht auf Zeit) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB
	Für die gekennzeichneten Teilbereiche der Mischgebiete MI2 und MI3 gilt, dass Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume bis zur Aufgabe des gem. § 1 (10) BauNVO über die Fremdkörperfestsetzung zulässigen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 632 (Flur 62, Gemarkung Bielefeld, Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig sind. Zur Fremdkörperfestsetzung siehe oben, 1 Art der baulichen Nutzung.

10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
GD FD	Dachform Geneigtes Dach Flachdach Vorgartenflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, ausgenommen von Zufahrten, sind in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf maximal 40 % dieser Flächen eines Grundstückes sind Stellplätze und Zufahrten mit offenporigem, wasserdurchlässigem Material zulässig.
11	Kennzeichnungen
 	<u>Stoffliche Belastung durch ehemaligen Holzbaubetrieb</u> Im Bereich der Tauchbecken des ehemaligen Holzbaubetriebes ist der Untergrund - sofern dies nicht ohnehin durch den Bau einer Tiefgarage oder einer Unterkellerung erfolgt - unter gutachterlicher Begleitung tiefer auszuheben (ca. 1 - 1,5 m unter Gelände) und fachgerecht zu entsorgen. Ansprechpartner ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld - Abteilung Boden, Grundwasser und Technischer Umweltschutz. Das Holz der Hallenkonstruktion ist nach AltholzV als gefährlicher Abfall mit der Abfallschlüsselnummer 170204 ordnungsgemäß zu entsorgen. <u>Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. In dem als „Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung“ gekennzeichneten Bereich sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung zu beachten: - Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben - Anwendung der Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm) In dem gekennzeichneten Bereich geplante Tiefbauarbeiten sind daher frühzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

   	Altablagerung (AA 461) Altstandort (AS 212) vorhandener Regenwasserkanal vorhandener Schmutzwasserkanal
	Sonstige Hinweise
	<u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</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 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen. <u>Überflutungssicherung</u> Bei Baumaßnahmen ist die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Es wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sollten diese wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße Wanne).

Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen

Bei geplanten Anpflanzungen sind zum Schutz der (in den Verkehrsflächen „Lipper Hellweg“ vorhandenen und die Flurstücke im Geltungsbereich tangierenden) Kanaltrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse tiefwurzeln- den Bäume oder Sträucher unzulässig.

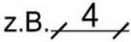
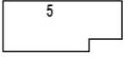
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzeln- den Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Grundstückerschließung bei Grundstücksteilungen

Für den Fall von Grundstücks-Neuparzellierungen innerhalb des Plangebietes ist durch die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich die Erschließung der geschaffenen Baugrundstücke mittels einzuräumender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte herzustellen und grundbuchlich zu sichern.

Altstandort und Altablagerung im Umfeld

Außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich die Altablagerung „AA 461“ und der Altstandort „AS 212“. Beide Flächen wurden bereits untersucht. Auswirkungen auf den Planbereich können ausgeschlossen werden.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
- - - - -	Vorhandene Böschungsoberkante
1267	Flurstücksnummer
z.B. ● 141,35	Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (Einmessung: Hülsmann / Braune öbVI, Detmold, März 2016)