Anlage

B

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1 „Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

Bebauungsplan -Entwurf-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: Dezember 2019)

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

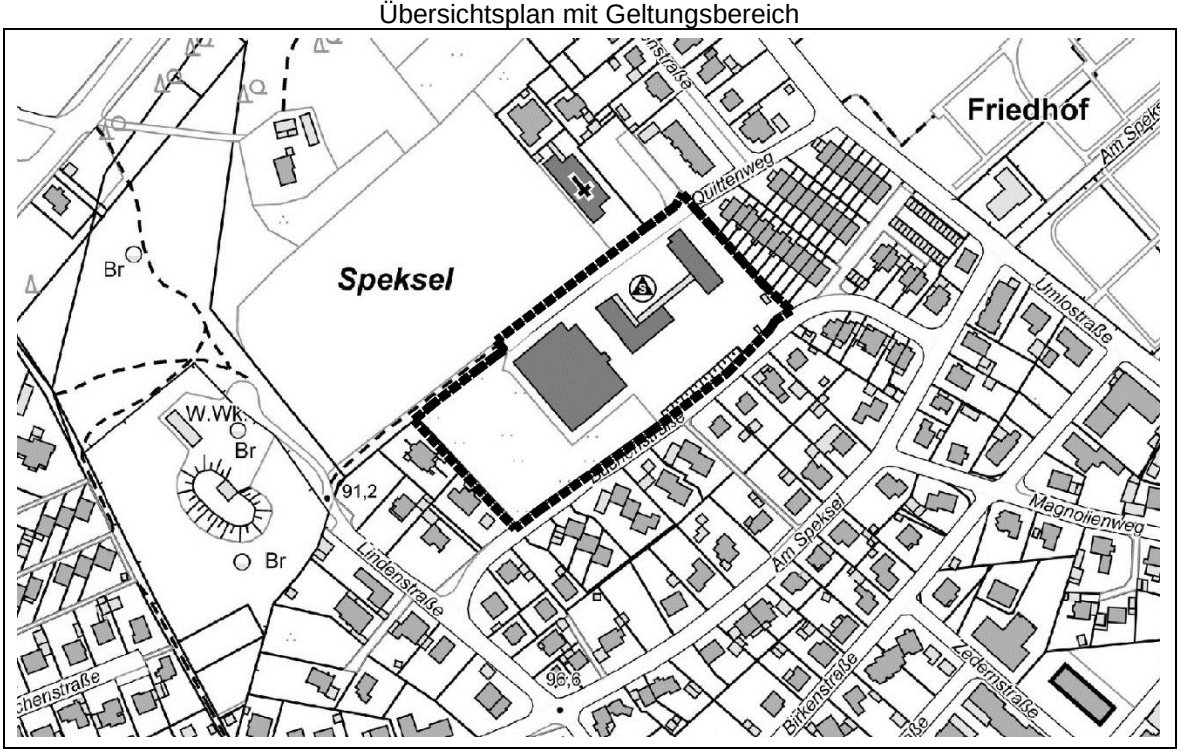
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/U2b.1

„Östliche Speckselheide“ (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

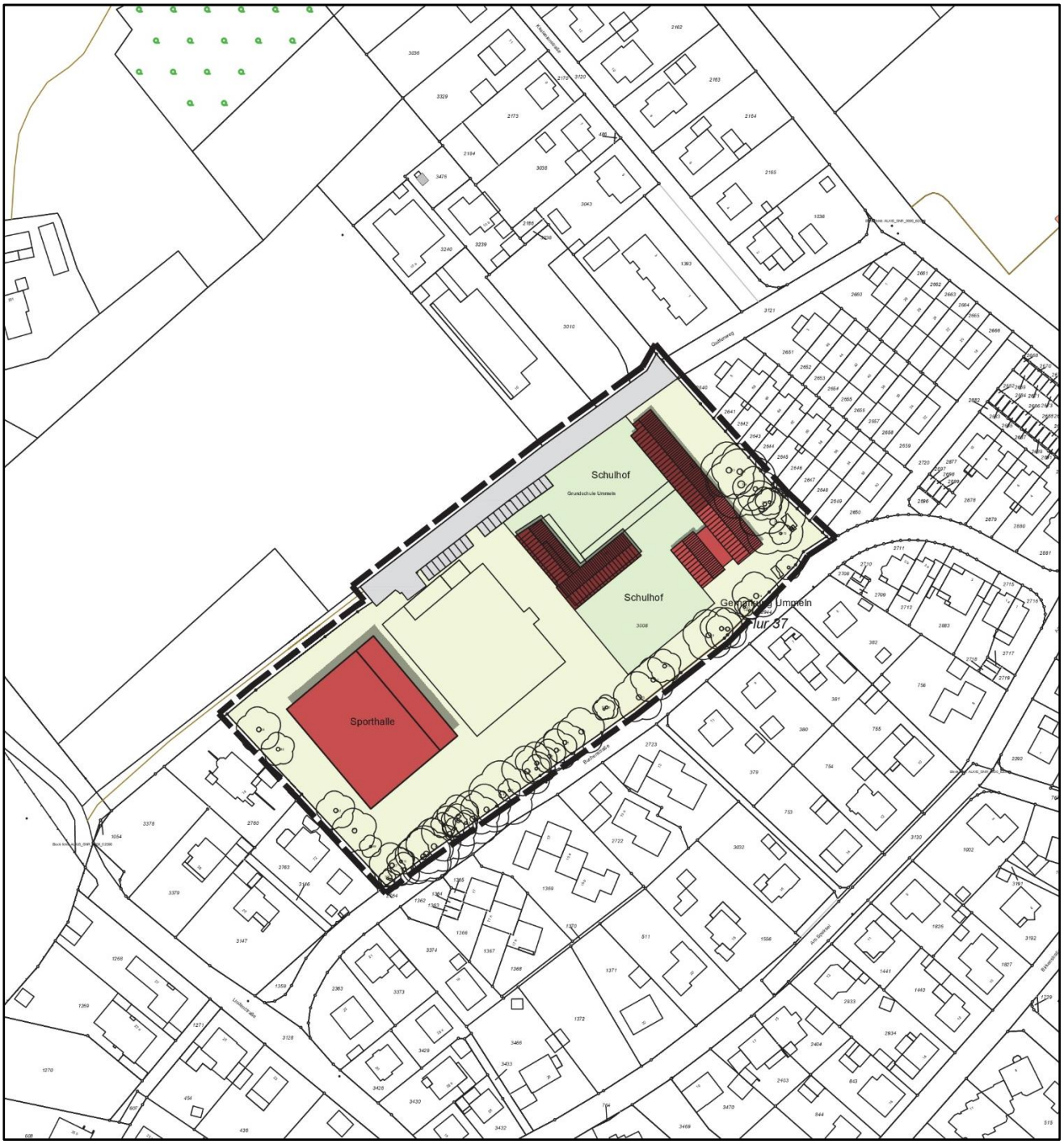
Entwurf
Dezember 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

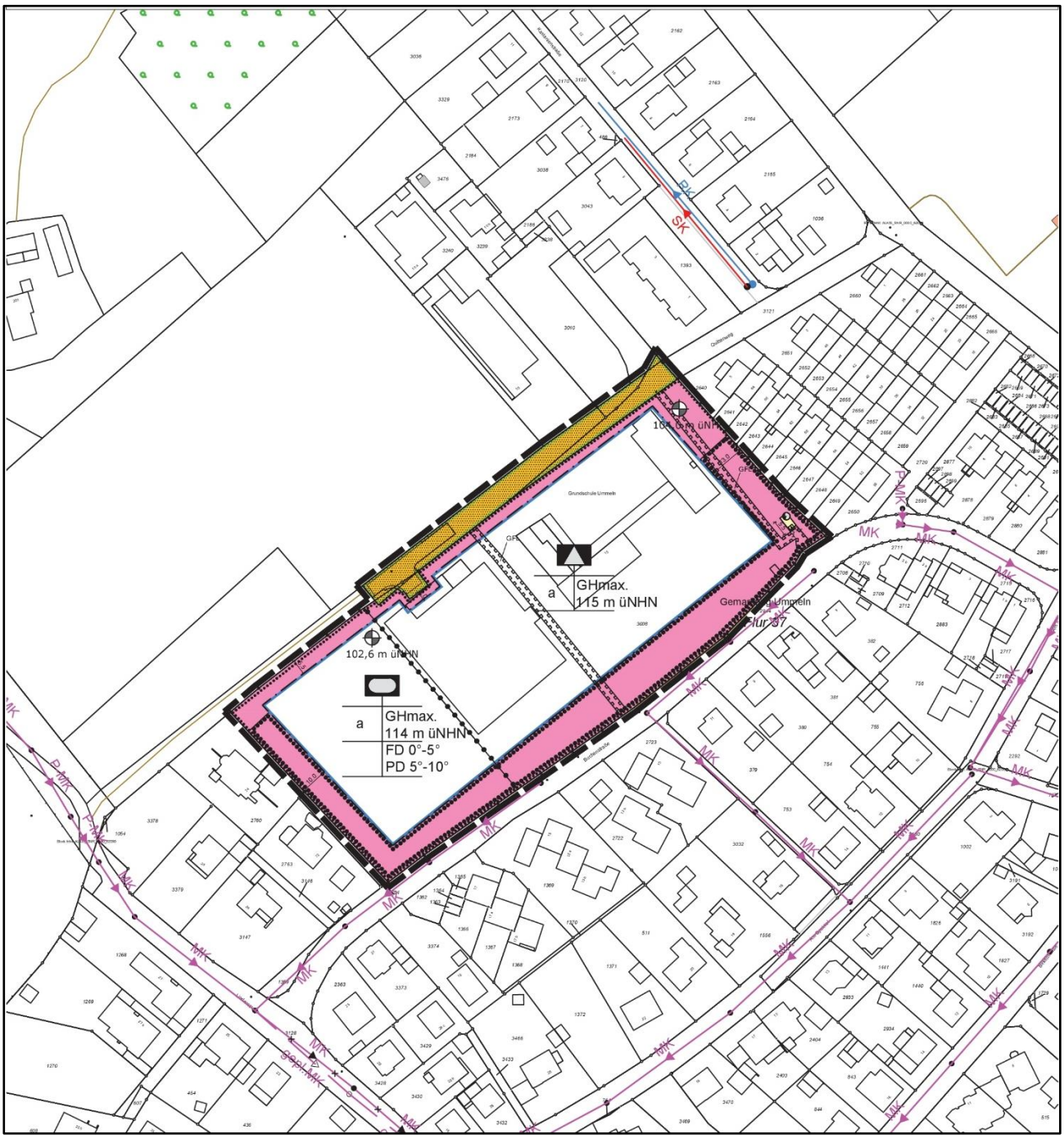


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
(Entwurf)



Nutzungsplan (ohne Maßstab)
(Entwurf)



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

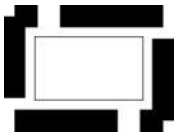
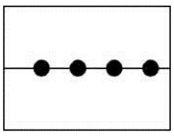
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

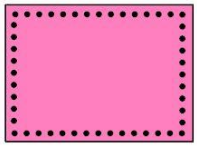
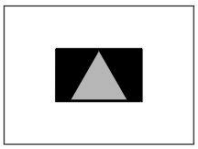
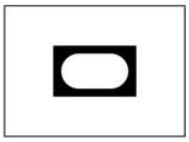
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

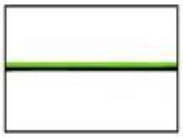
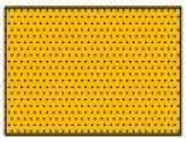
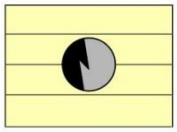
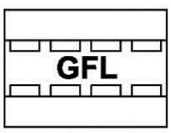
Anmerkung

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

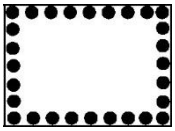
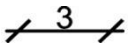
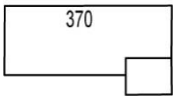
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

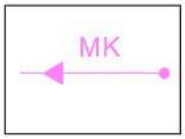
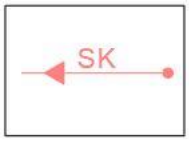
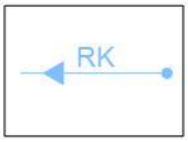
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gem. § 9 (7) BauGB
	**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO
z.B **GH** max. 115 m ü. NHN	**1 Höhe baulicher Anlagen** **1.1** Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden beträgt z.B.: - 115 m über NHN **1.2.1** <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder Pultdach **1.2.2** <u>Ausnahmen</u> Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

2	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) 2 BauGB
a	**2.1** **Bauweise** gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise: Gebäudekörperlänge über 50m zulässig
	2.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
	Baugrenze
3	**Flächen für den Gemeinbedarf** gem. § 9 (1) 5 BauGB
	**3.1** Flächen für den Gemeinbedarf
	**3.1.1** Zweckbestimmung: Schule
	**3.1.2** Zweckbestimmung: Sporthalle

4	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 und Abs. 6 BauGB
	**4.1** Straßenbegrenzungslinie
	**4.2** Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
5	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	5.1 Stellplätze, Garagen und Carports Innerhalb des Geltungsbereiches sind Stellplätze in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports / Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6	**Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) 12 BauGB
	**6.1** Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation
7	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) 21 BauGB
	**7.1** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Stadt Bielefeld.

8	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) 20 BauGB
	8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen *Häufige und verbreitete Vogelarten:* • Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. • Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Die Nistkästen sollten vor der Fällung an Bäumen angebracht werden, die erhalten bleiben können. *Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus:* • Vor dem Abbruch des Gebäudes soll während der Wochenstubenphase der Fledermäuse (Mai bis August) an den potenziellen Gebäudequartieren (Spalten hinter Schindeln und Zwischenräume hinter Wellblechprofilen) durch einen Fachgutachter geprüft werden, ob die potenziellen Quartiere als Wochenstuben bzw. Sommerquartiere oder Zwischenquartiere genutzt werden. Hierzu müssten ggf. die Wellblechprofile und die sonstigen Wandverkleidungen von Hand entfernt werden. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen. Werden keine Fledermäuse nachgewiesen, kann der Gebäudeabbruch auch außerhalb der Überwinterungsphase (Zeitraum November bis Mitte März) durchgeführt werden. Ergeben sich durch die Untersuchung während der Wochenstubenphase im Zeitraum Mai bis August Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung der Gebäudequartiere als Wochenstuben bzw. Sommer- oder Zwischenquartiere, müssen nach Vorgabe durch den Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen geschaffen werden. • Zur Fällung vorgesehenen Bäume mit Quartiereignung müssen während der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum November bis Mitte März gefällt werden. Hierzu müssen die Nistkästen in diesem Zeitraum an Bäumen angebracht werden, die erhalten bleiben.

	Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB
	Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
10	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
FD / PD	**10.1 Dachform und Dachneigung** Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sporthalle sind Hauptgebäude mit Flachdach 0°-5° Dachneigung sowie Hauptgebäude mit Pultdach 5°-10° Dachneigung zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
11	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer

 z.B 103,6 m ü. NHN	Höhenbezugspunkt in m über NHN
	vorhandener Mischwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
12	**Sonstige Hinweise**
	<u>Kampfmittel:</u> Im blau gekennzeichneten Bereich des Lageplans (siehe Anlage 1) wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. 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>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die

Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung



Aktenzeichen: 3705801 –992 -19

Lageplan: B-Plan I/U2b.1 „Östliche Speckselheide", 33649 Bielefeld

Herausgeber der Karte:
Bezirksregierung Arnsberg
Kampfmittelbeseitigung Westfalen-Lippe
In der Krone 31
58099 Hagen