Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

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

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV)

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
(§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen

GH 115 m ü. NHN

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt 115,0 m ü. NHN. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

1.2.1 Oberer Höhen-Bezugspunkt

- Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneig-tem Dach
- Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder Pultdach

1.2.2 Unterer Höhen-Bezugspunkt

- Unterer Bezugspunkt ist das Normalhöhennull.

1.2.3 Aunahmen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

3.1.1 Zweckbestimmung: Schule

3.1.2 Zweckbestimmung: Sporthalle

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Häufige und verbreitete Vogelarten:

- Die Beseitigung von Bäumen, Hecken und Gebüschen darf nicht im Zeitraum ab dem 01.03. bis einschließlich dem 30.09. erfolgen. Die Untersagung der Räumung sämtlicher Vegetationsflächen ist, da die Rasenflächen nicht Offenlandbrütern als Bruthabitat dienen, zu weitgehend. 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 ist während der Wochenstubenphase der Fledermäuse (Mai bis August) durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob die potenziellen Gebäudequartiere (Spalten hinter Schindeln und Zwischenräume hinter den Wellblechprofilen) als Wochenstube oder Sommerquartier genutzt werden. Sofern das Gebäude keine Quartierfunktion aufweist, ist es sofort abzureißen. 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 Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse, sind nach Vorgabe des Fachgutachters in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere zu schaffen. Ein Abriss des Gebäudes darf dann erst im Zeitraum November bis März durchgeführt werden und nachdem die Ersatzquartiere bereitgestellt sind.
- 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.

9. Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern oder sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhaltung des Baumbestandes

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

10.1 Dachform und Dachneigung

FD 0° - 5°
PD 5° - 10°

Flachdach 0° - 5° / Pultdach 5° - 10°

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

676 — vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

16 — vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

3.0 — Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 3,0 m

104,0 m üNHN — Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 104,0 m ü. NHN

MK — vorhandener Mischwasserkanal

SK — vorhandener Schmutzwasserkanal

RK — vorhandener Regenwasserkanal

12. Sonstige Hinweise

Kampfmittel:

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.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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.

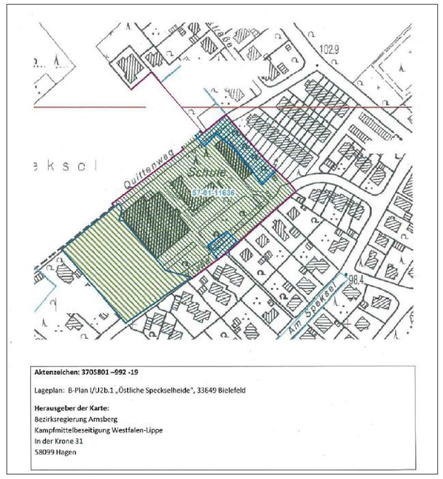
Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

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 (RStO 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



Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung: eigene Überarbeitung

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Dezember 2018

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/U2b.1 "Östliche Spekselheide" (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	21.05.2019
FRÜZEITIGE-ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	12.08. - 10.09.2019
ENTWURFSBESCHLUSS	28.01.2020
ÖFFENTLICHEAUSLEGUNG	28.02 - 31.03.2020
FORTFÜHRUNG-ÖFFENTLICHEAUSLEGUNG	25.05 - 08.06.2020
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.41
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: **Für das Gebiet: südlich des Quittenweges, nördlich der Buchenstraße in Bielefeld Ummeln**

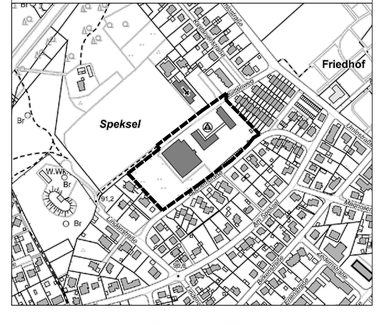
GEMARKUNG / FLUR: Ummeln / 37
KARTENGRUNDLAGE: Dezember 2018

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

4. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/U2b.1
"Östliche Spekselheide" (Erweiterung der Grundschule Ummeln)

SATZUNG Juni 2020

ÜBERSICHTSPLAN



TEXTBLATT