Anlage

B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; März 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Sennestadt

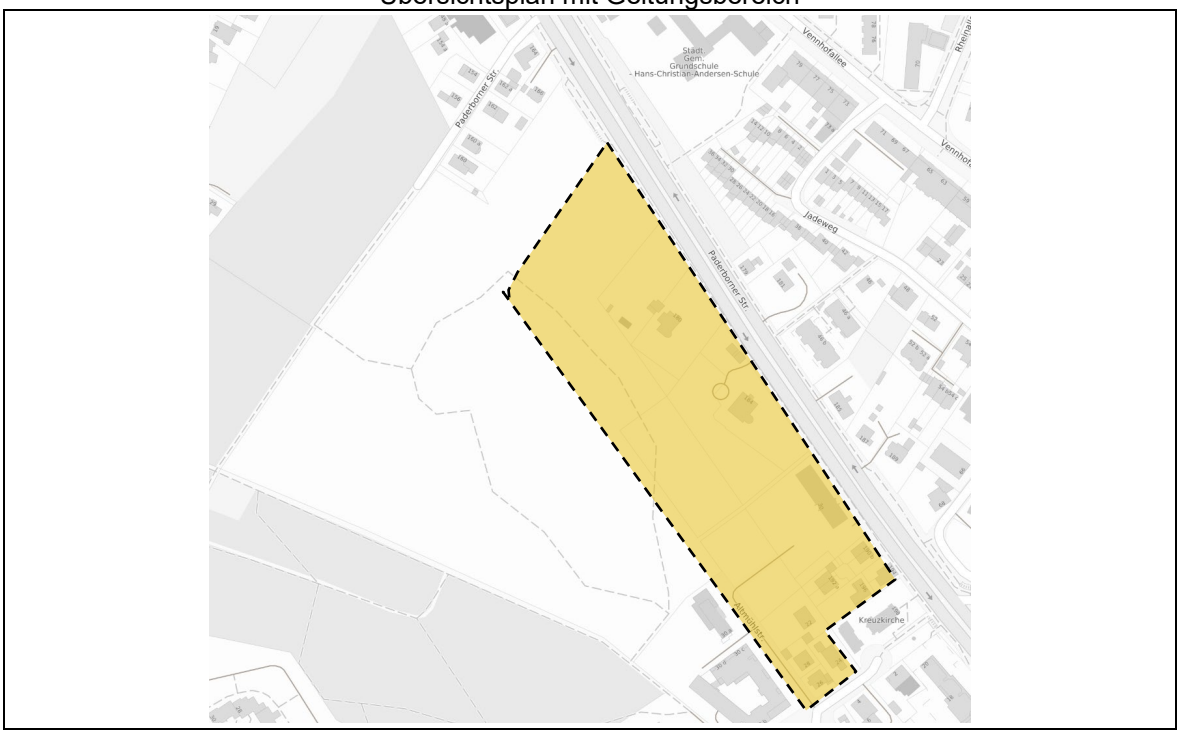
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen -

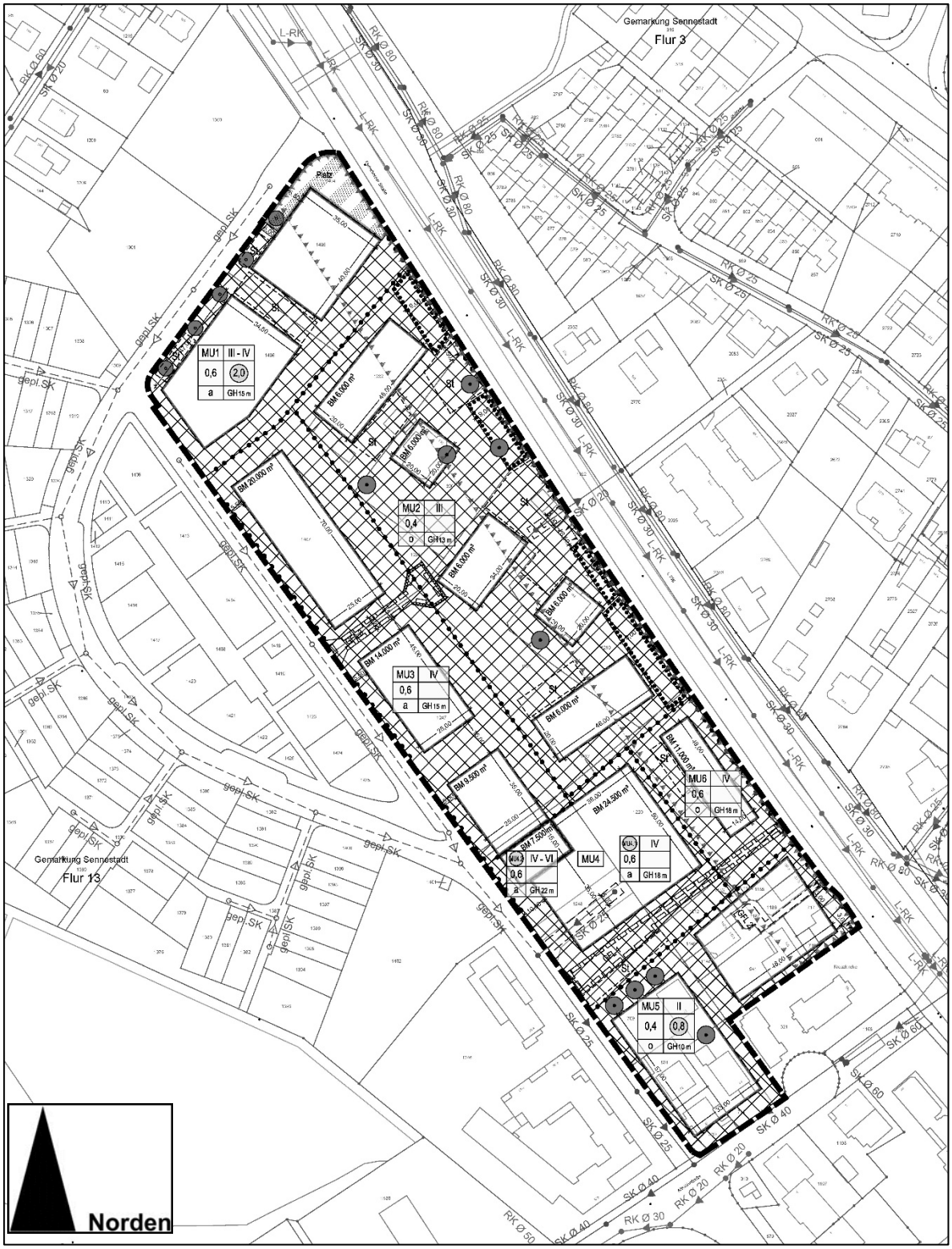
Entwurf
März 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.52

Nutzungsplan (ohne Maßstab, schwarz-weiß-Fassung)
Entwurf



Stand: Entwurf, März 2022

Angabe der Rechtsgrundlagen

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

<u>Anmerkung</u>

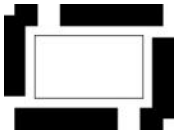
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

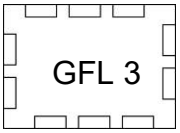
Hinweis

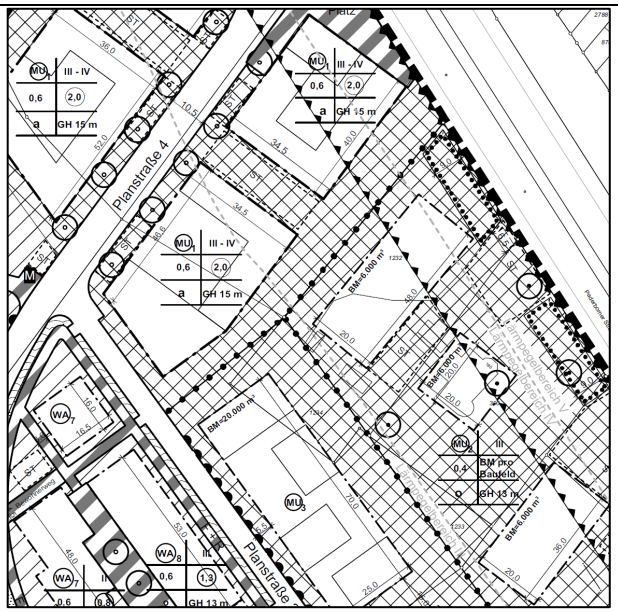
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“ ergänzt und ersetzt nur die im Folgenden genannten Festsetzungen. Die Nummerierung der Festsetzungen ergibt sich aus denen des Ursprungsplanes.

Alle hier nicht benannten Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes im Geltungsbereich der 1. Änderung behalten Ihre Wirksamkeit.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung** gem. § 9 (7) BauGB

3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB Die Fläche ist in einer Breite von 1,0 m um die festgesetzte Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtfläche 3 (GFL 3) von jeglicher oberirdischen Bebauung freizuhalten. Das Anpflanzen von Hecken ist ebenfalls nicht zulässig.
7	**Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

	Zulässige Ein- und Ausfahrten entlang der Paderborner Straße (L 756) Zulässig sind Zufahrten für die Bestandsgebäude und Bestandsnutzungen mit entsprechender Zustimmung des Straßenbaulastträgers (sogenannte bestehende genehmigte Zu- und Abfahrten). Die genaue Breite der Zufahrt ist in Meter angegeben. Die neuen Baufenster auf den Flurstücken 1232, sowie 1210 und 1221 sind entsprechend der Festsetzungen unter Punkt 8 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu erschließen.
8	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB
	Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 3)** zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung). Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Die zwingend einzuhaltende Mindestbreite beträgt 5,50 m. Die Fläche ist vorzugsweise als aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die Erschließung der Flurstücke **1210, 1221, 1232, 390 und 1233** *(Flur 13, Gemarkung Sennestadt)* und ihrer Nachfolgebezeichnungen ist nur solange mit Anschluss an die Planstraße 2 des südlich angrenzenden Schillinggeländes *(Flurstück 1299, Flur 13, Gemarkung Sennestadt*) zulässig, solange ein Anschluss der Flurstücke 1232, 390, 1233, 1210 und 1221 *(Flur 13, Gemarkung Sennestadt)* nicht direkt an die Paderborner Straße L 756 möglich ist. Zum Zeitpunkt des Baulastträgerwechsels der Paderborner Straße in Trägerschaft der Stadt Bielefeld oder Dritte sind die Grundstücke an die Paderborner Straße anzuschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohn- und Gewerbeeinheiten durch den jetzigen Straßenbaulastträger. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GFL 3 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche *„Urbanes Gebiet MU 3“, bzw. „Urbanes Gebiets MU 2“*. Es gelten dann folglich die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Sollten zum Zeitpunkt des Eintreffens der oben benannten Umstände bereits Grundstückszufahrten mittels GFL 3 errichtet worden sein, genießen diese Bestandsschutz.



Nachrichtliche Hinweise: Auszüge aus dem Ursprungsplan mit entsprechenden Festsetzungen [o. Maßstab]

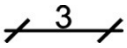
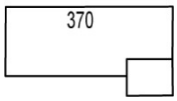
Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (ohne zeichnerische Darstellung)

Die Flurstücke 1232, 1233 und 390 sind mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1232 und 390 und die Flurstücke 1221 und 1210 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer 1221 und 1210 zu belasten.

Die Breite muss mindestens 4,75 m betragen und Anschluss an das zeichnerisch dargestellte GFL 3- Recht haben.
Die Fläche ist vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

L

Mit einem **Leitungsrecht** zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb - zu belastende Fläche. Die Eigentümer der zu belastenden Fläche dürfen in einem Abstand von 2,50 m beidseits des Kanals keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal
	Hinweise
	Hinweis zur Ausübung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bielefeld Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt in den privaten Grundstücksflächen, welche mit einem Leistungsrecht zu belasten sind 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 be-

fahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücksflächen mit entsprechender Kennzeichnung darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beidseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondre dar er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

Hinweis auf Mitteilungspflicht bei Verdacht auf Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (0521 51 2301) oder die Polizei (0521 5450) zu benachrichtigen.
Im grün gekennzeichneten Bereich des nachfolgend abgebildeten Lageplans, der das Plangebiet insgesamt umfasst, sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Im blau gekennzeichneten Bereich wurde ein Stellungsbereich festgestellt. Ein Sondieren des Stellungsbereiches ist erforderlich, falls dieser nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurde.

