Anlage

B

4. Änderung „Stadtteilküche Sieker“ des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ für das Gebiet Greifswalder Straße 17

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Satzung; November 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

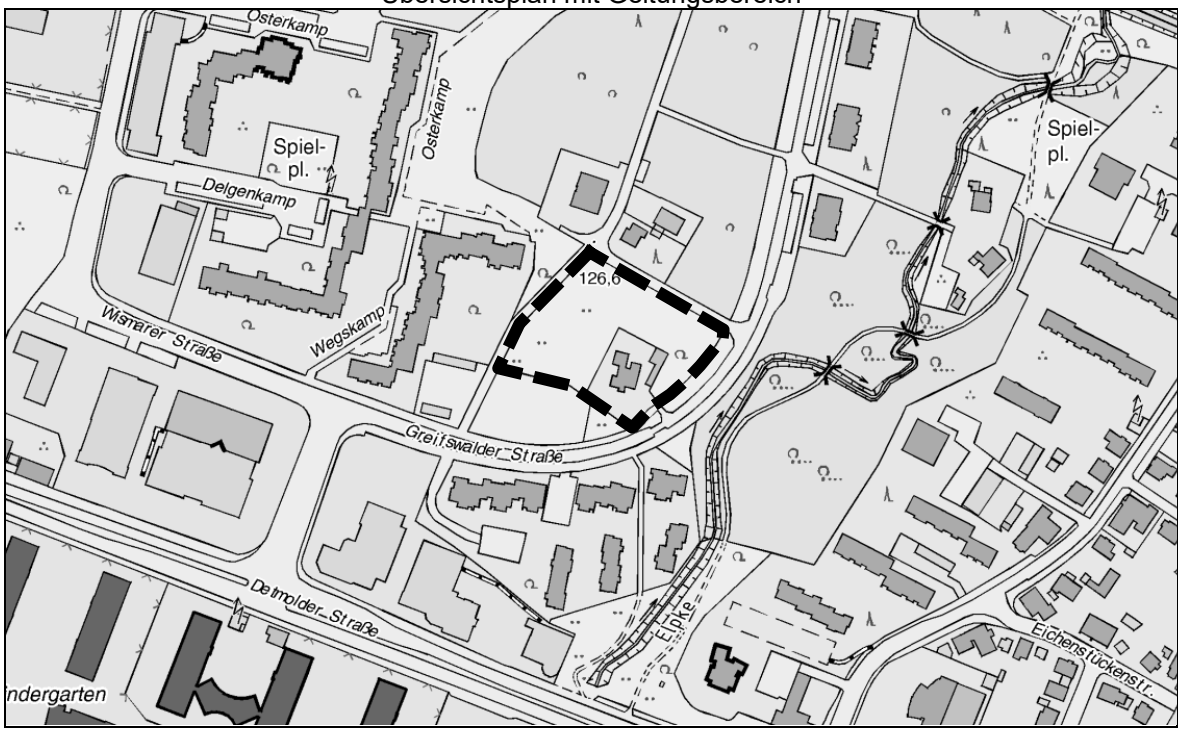
4. Änderung „Stadtteilküche Sieker“ des Bebauungsplanes Nr. III/4/46.01

„Greifswalder Straße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Satzung
November 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

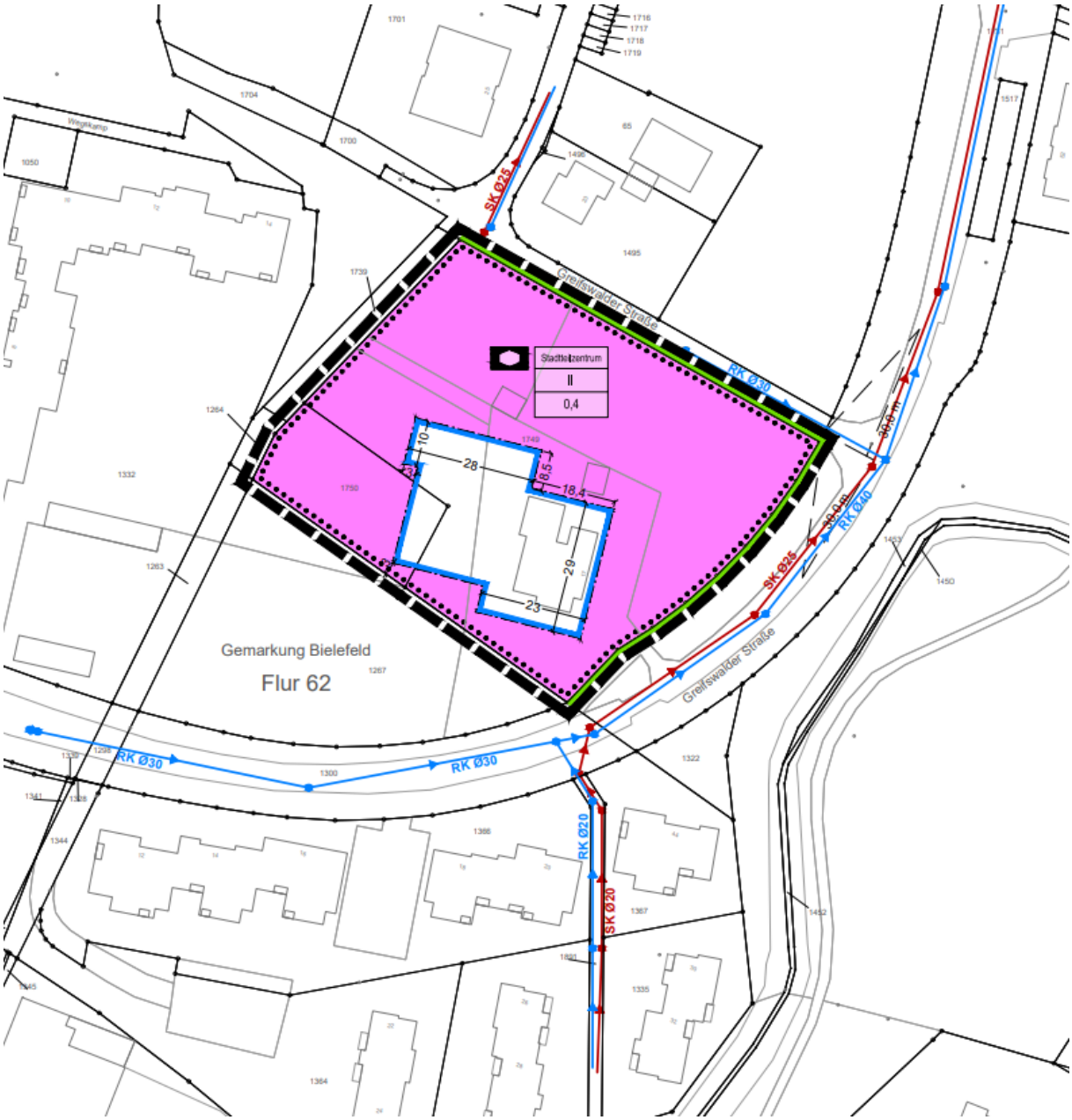


© Amt für Geoinformation und Kataster

Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Stand: Satzung



Nutzungsplan,
Auszug 4. Änderung des Bebauungsplans
(ohne Maßstab)

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;

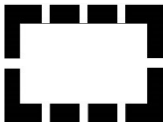
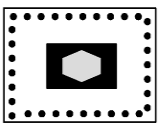
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

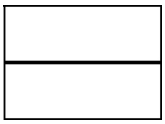
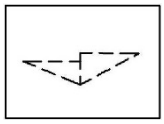
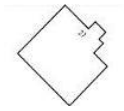
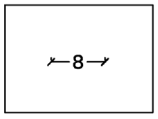
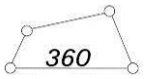
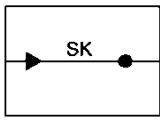
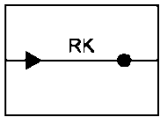
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

<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.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-planes** gemäß § 9 (7) BauGB
1	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	**1.1 Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4
II	**1.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)** im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse
2	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	**2.1 Überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
3	**Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	**3.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Stadtteilzentrum** Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: • Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren, • Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume, • Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: • Betreuungseinrichtungen für Kinder und Senioren.

4	**Verkehrsflächen und Sichtfelder** gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	**4.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen**
	**4.2 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche** § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
5	**Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Maßangaben in Meter, hier z. B. 8,0 m
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	<u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u>
	Schmutzwasserkanal, Bestand
	Regenwasserkanal, Bestand
6	**Hinweise zur Beachtung**
	<u>Bodendenkmale:</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

	Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. Bombenblindgänger: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/4/46.01 „Greifswalder Straße“ eine Luftbildauswertung durchgeführt und für den hier betroffenen Bereich mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb: Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen 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. 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/Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen 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. Überflutungssicherung Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: - Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche, - Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse

	Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.