

Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.07 „Neubau Gesamtschule Schildesche Westerfeldstraße Ecke Apfelstraße“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Entwurf; August 2023

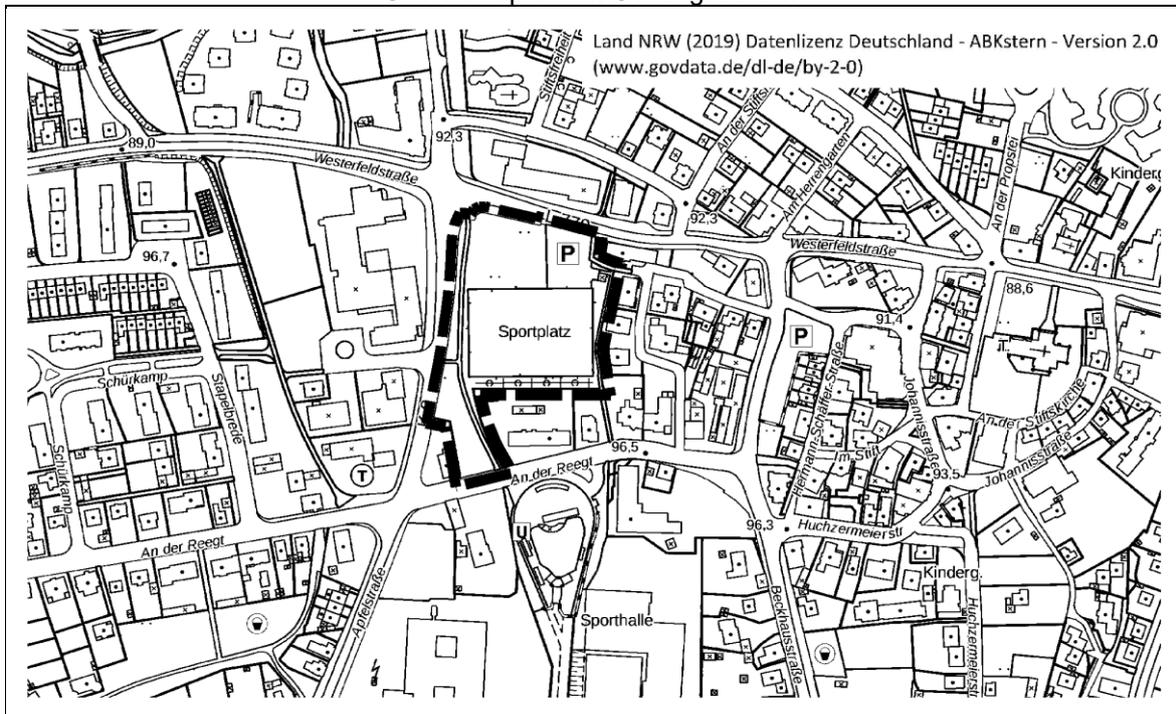
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/2/19.07

„Neubau Gesamtschule Schildesche Westerfeldstraße Ecke Apfelstraße“

**Gestaltungs- und Nutzungsplan, textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Entwurf
August 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

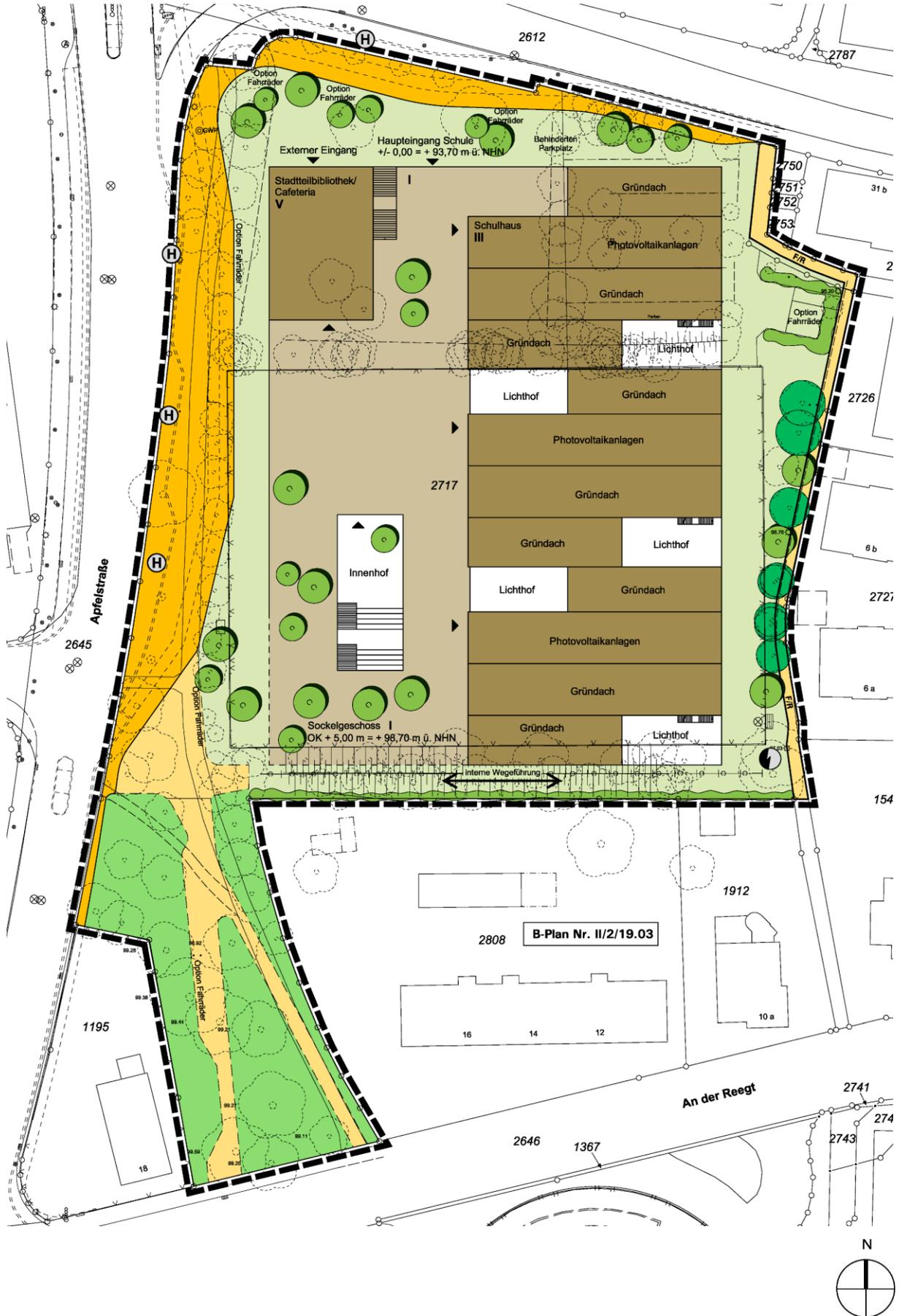


Verfasser:

Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

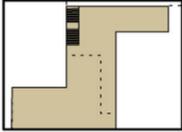
Nr. II/2/19.07, Stand: Entwurf



Zeichenerklärung Gestaltungsplan



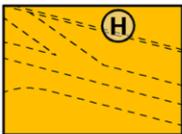
Geplante Bebauung mit Nutzungsebenen



Schulfreibereiche (oberhalb des Sockelgeschosses) mit Aufenthaltsbereichen, Bewegungsangeboten, Pflanzbeeten etc. (Konkretisierung im Rahmen der Außenanlagenplanung)



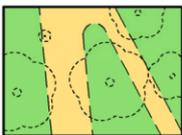
Sonstige Außenbereichsflächen inkl. Stellplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten, Technikanlagen, Feuerwehrbewegungsflächen etc. (Konkretisierung im Rahmen der Außenanlagenplanung)



Verkehrsflächen inkl. geplanter Fuß-/Radwege und Bushaltestellen (Konkretisierung im Rahmen der Verkehrsflächenplanung)



Vorgeschlagene Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen (unverbindlich, Konkretisierung im Rahmen der Außenanlagenplanung)



Freihaltfläche Stadtbahn/temporäre Grünverbindung inkl. Fuß-/Radwege



Zu erhaltende Baumstandorte



Bestehender Fuß-/Radweg („Hasenpatt“)



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. II/2/19.07

Einmessungen Bestand (Stadt Bielefeld/Amt für Geoinformation und Kataster, Stand 12/2020), hier:

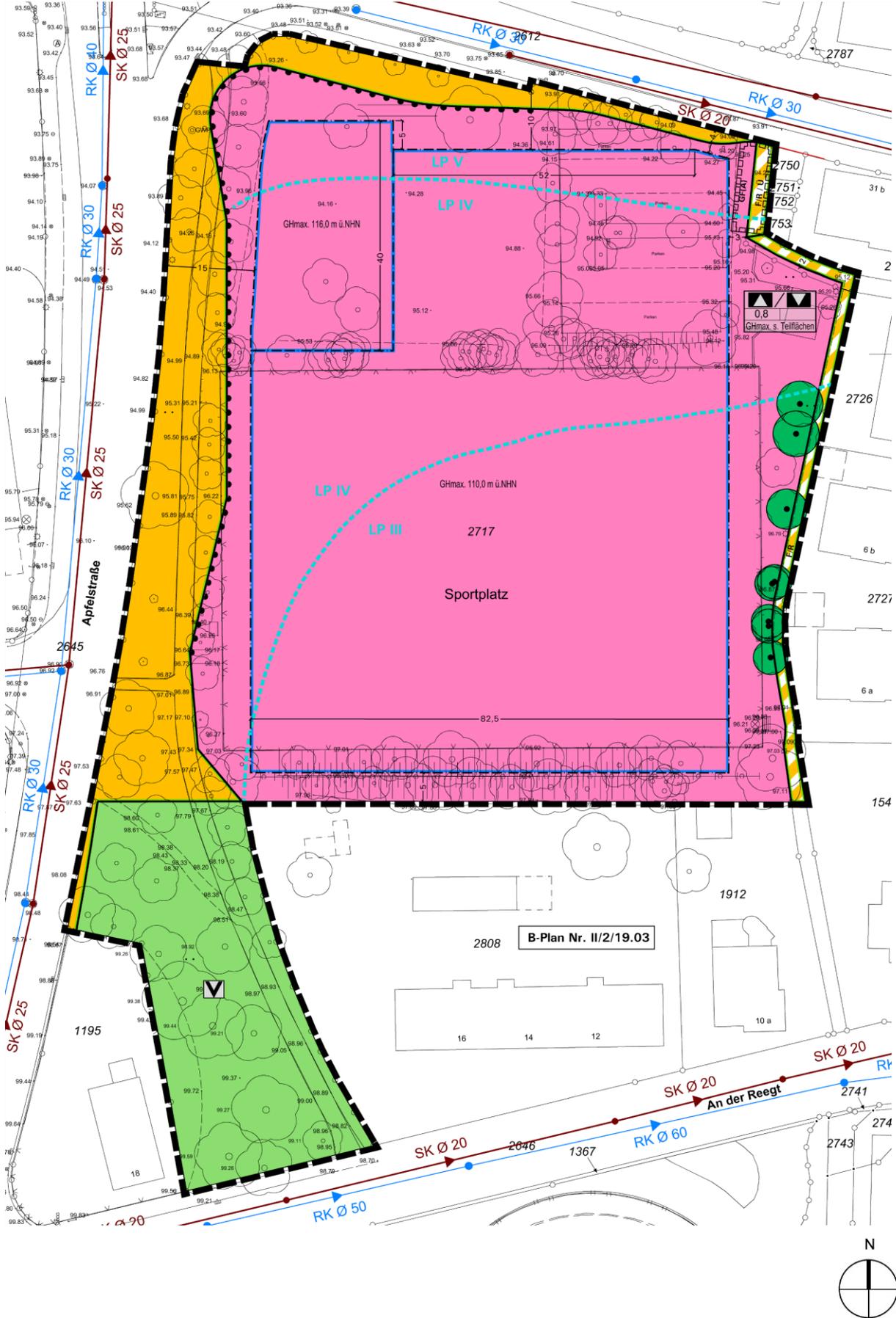


- Baumstandorte mit Kronentraufe



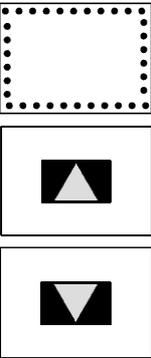
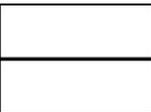
- Böschung

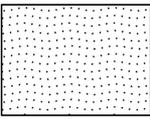
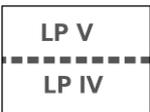
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) Nr. II/2/19.07, Stand: Entwurf

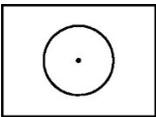


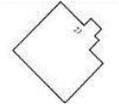
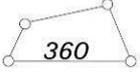
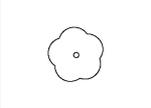
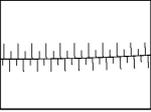
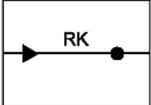
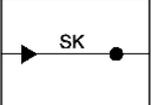
Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landes-bauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geän-dert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestim-mungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvor-schriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8	<p>1.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,8</p> <p>Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch versiegelte Freiflächen (z. B. Stellplätze, Zugänge, Bewegungsflächen) sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden.</p>
GHmax. ... m ü. NHN	<p>1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>1.2.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016) <i>s. Hinweise zur Beachtung</i></p> <p>1.2.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberkante First bei geneigten Dächern - oberster Abschluss der aufgehenden Außenwand (= Oberkante Attika) bei Flachdächern <p>1.2.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB: Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 3,0 m kann zugelassen werden.</p>

<p>2</p>	<p>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
	<p>2.1 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p>
<p>3</p>	<p>Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
	<p>3.1 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmungen hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schule - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
<p>4</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>
	<p>4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich</p>
	<p>4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlicher Fuß- und Radweg - Öffentlicher Fuß- und Radweg mit Überfahrrechten für Feuerwehr/ Rettungsfahrzeuge sowie für Nutzungsberechtigte der Flurstücke 2750, 2751, 2752, 2753 (alle Flur 53, Gemarkung Bielefeld) <i>s. auch Punkt 6.1</i>

	<p>4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Feuerwehr/Rettungsfahrzeuge, unzulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>5.1 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung Verkehrsgrün mit Wegeverbindungen <i>Hinweis: langfristige Freihaltung für optionale Stadtbahntrasse/Grünfläche auf Zeit</i></p>
<p>6</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>6.1 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche, hier für Nutzungsberechtigte der Flurstücke 2750, 2751, 2752, 2753 (alle Flur 53, Gemarkung Bielefeld) <i>s. auch Punkt 4.3</i></p>
<p>7</p>	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>7.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm</p> <p>7.1.1 <u>Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:</u> Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV und V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen. <i>Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/2/19.07 „Neubau Gesamtschule Schildesche Westerfeldstraße / Ecke Apfelstraße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 13.04.2022 mit ergänzenden Berechnungen, Schreiben vom 02.06.2022.</i></p> <p>7.1.2 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB: Ausnahmen von den Regelungen nach Punkt 7.1.1 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.</p>

8	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
	<p>8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen auf der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p><i>Hinweis: Gehölze, die den Anforderungen der städtischen Baumschutzsatzung entsprechen, sind als entsprechende Ersatzpflanzungen anrechenbar.</i></p> <p>8.2 Dachbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Die Dachflächen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit mindestens zwei Geschossebenen sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit Aufenthaltsbereichen, mit Glas-/Belichtungsflächen sowie mit technischen Einrichtungen/Anlagen einschließlich Solaranlagen.</p> <p>Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 6–8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.</p> <p>Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig; hierbei können abweichende Substrathöhen vorgesehen werden.</p> <p><i>Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.</i></p> <p>8.3 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der eingemessenen Kronentraufen zzgl. eines Schutzabstands von 1,5 m ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über die Bauberatung der Stadt Bielefeld).</p> <p>Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	<p>Maßangabe in Meter, hier z. B. 5,0 m</p>
	<p><u>Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:</u></p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
	<p>Einmessungen Bestand (Stadt Bielefeld/Amt für Geoinformation und Kataster, Stand 12/2020), hier:</p> <p>- Höhenpunkte in Meter über NHN</p>
	<p>- Baumstandorte mit Kronentraufe</p>
	<p>- Böschung</p>
	<p><u>Leitungstrassen, Bestand:</u></p> <p>Regenwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p>
	<p>Schmutzwasserkanal (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p>

Sonstige Hinweise

Kulturgeschichtliche Bodenfunde: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwlarchaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 DSchG NRW).

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Bodenaushub/Kampfmittelgefährdung: Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.

Höhe baulicher Anlagen: Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Die festgesetzten Höhen ergeben sich z. B. bezogen auf das im Norden gegebene Höhenniveau der Westerfeldstraße von ca. 93,5 – 94 m ü. NHN in der Örtlichkeit wie folgt:

- bei GHmax. 110,0 m ü. NHN: ca. 16 – 16,5 m
- bei GHmax. 116,0 m ü. NHN: ca. 22 m – 22,5 m.

Auslage DIN-Norm: Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Bäume im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen: Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.