

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02 „Erweiterung Ceciliengymnasium“

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

Stand: Vorentwurf; Juli 2023

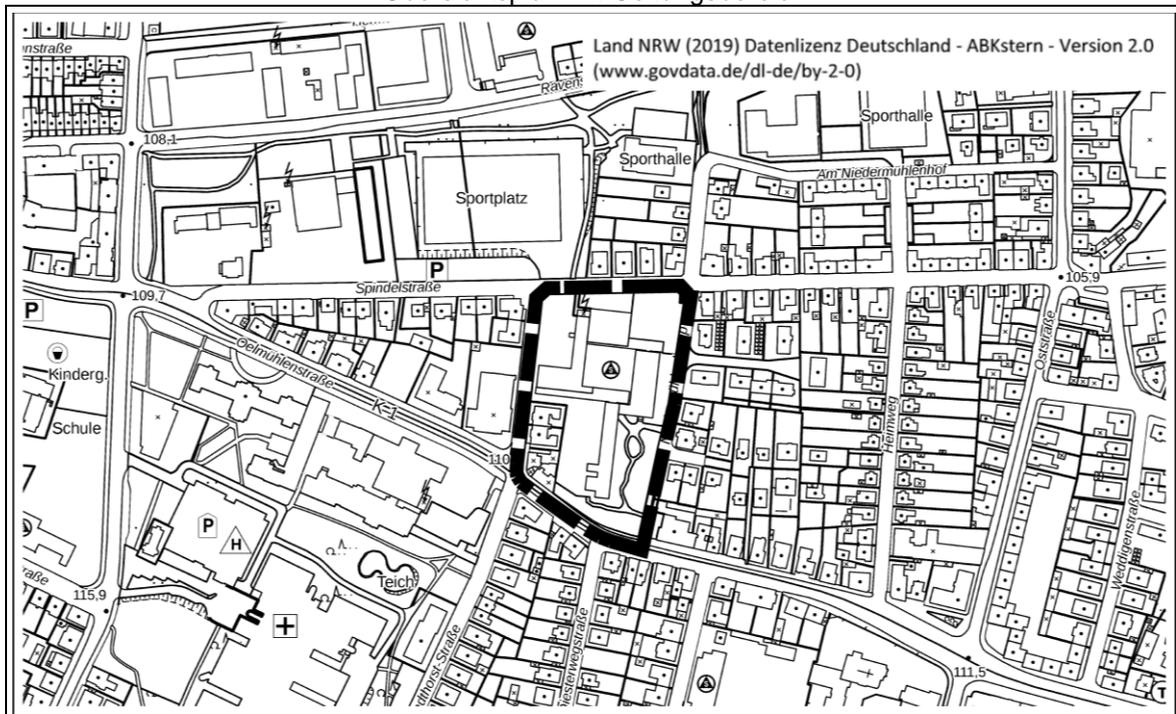
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/06.02

„Erweiterung Ceciliengymnasium“

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

Vorentwurf
Juli 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

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

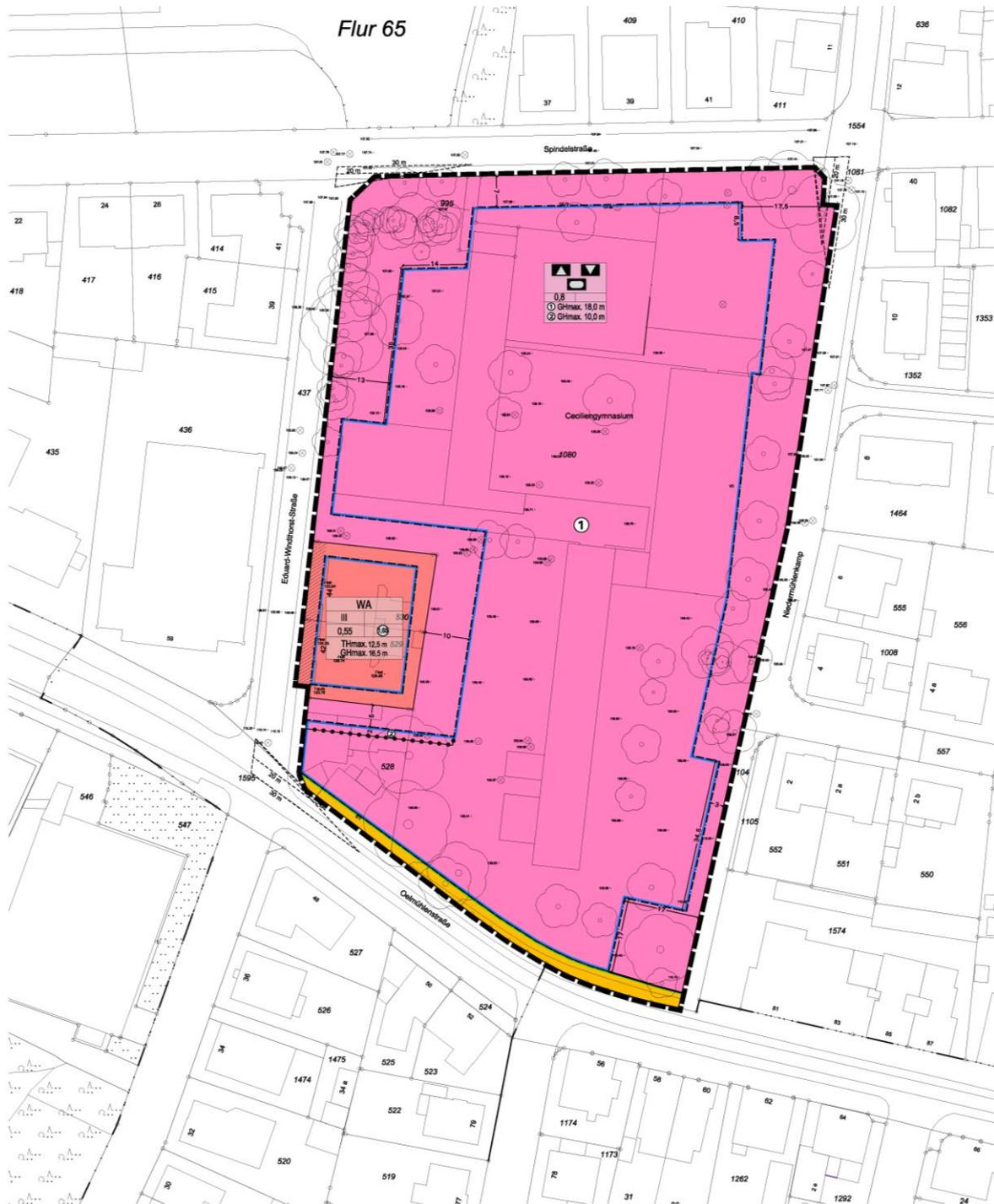
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Wird im Zuge des Entwurfs auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ergänzt.

Zeichenerklärung Gestaltungsplan

Wird im Zuge des Entwurfs auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ergänzt.

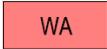
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeines Wohngebiet (WA)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  Geschossflächenzahl, als Höchstmaß, hier maximal 1,65
- 0,8 Grundflächenzahl, hier z.B. maximal 0,8
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier maximal drei Vollgeschosse
- THmax... m Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über dem eingemessenen Gelände, siehe textliche Festsetzung 2.1
- GHmax... m Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über dem eingemessenen Gelände, siehe textliche Festsetzung 2.1

BAUGRENZEN UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze
-  Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen siehe textliche Festsetzung 3.1

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Schule
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sichtfelder

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANGEBIET

-  vorhandene Bebauung mit Hausnummer
-  vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
-  Baumstandorte mit Kronentraufe (Einmessung Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, angefertigt am: 21.06.2023)
-  Höhenpunkte in Meter über NHN (Einmessung Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster, angefertigt am: 21.06.2023)
-  Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – 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);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung 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) Nr. 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 1.1.1 Im WA unzulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:

- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Oberkante First
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: Oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Flachdächern ohne zurückgesetztes oberstes Geschoss bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage bei Flachdachgebäuden mit zurückgesetztem oberstem Geschoss
- Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
- Traufhöhe bei Flachdachgebäuden mit einem zurückgesetzten obersten Geschoss: Oberster Abschluss der straßenseitigen Außenwand (Oberkante Attika)

Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der nächstgelegene aufgenommene Höhenpunkt (gemäß Eintrag in der Plankarte) innerhalb des Geltungsbereiches.

- 2.2 Zurückgesetztes oberstes Geschoss im WA: Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist oberhalb der maximal zulässigen Traufhöhe zulässig. Bei Flachdachgebäuden ist das Geschoss gegenüber der Außenwand des Gebäudes mit Ausrichtung zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind z.B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. Hier gilt ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstung als maßgebliche Außenwandhöhe.

- 2.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB im WA und der Gemeinbedarfsfläche: Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.

- 2.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in der Gemeinbedarfsfläche: Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Belüftungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen
(§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

Einschränkung gemäß § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang der Eduard-Windthorst-Straße auf den privaten Grundstücken unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zugänge, Zufahrten, ebenerdige offene Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14(1a) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind zudem Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO.

3.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZBINDUNGEN UND GEHÖLZERHALT
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

4.2 Pflanzvorgaben, Dachbegrünung
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Bis zu einem Anteil an der Dachfläche von 50 % sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 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. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

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.

4.3 Erhalt von Einzelbäumen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

- 4.4 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

5. **ARTENSCHUTZMASSNAHMEN**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

6. **GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN**
(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

- 6.1 Errichtung von Solaranlagen

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

7. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die ggf. notwendigen und sachgerechten planungsrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geprüft.

8. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE BAUFLÄCHE DES WA**
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

- 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

- 8.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschosebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: Größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

8.1.2 Brüstungen oberhalb der Traufkante bzw. aufgehenden Außenwand sind transparent oder offen zu gestalten.

8.1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:

Im WA sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

8.1.4 Abweichungen im WA und der Gemeinbedarfsfläche:

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von der Festsetzung 8.1.1 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
(§89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

8.2.1 Einfriedungen:

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

8.2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten im WA:

PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

8.2.3 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten in der Gemeinbedarfsfläche:

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

9. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)

9.1 Versickerungsgebot

Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

Bodendenkmale: 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: 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.

Bombenblindgänger: 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.

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 zum Vorentwurf mit Bezug auf die eingemessenen Höhenpunkte festgesetzt. Im weiteren Verfahren und unter Berücksichtigung der Wettbewerbsergebnisse wird das Format der Höhenfestsetzungen angepasst.