Anlage

C

Bebauungsplan Nr. III/3/104.00 „Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“

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

Stand: Entwurf; November 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Mitte

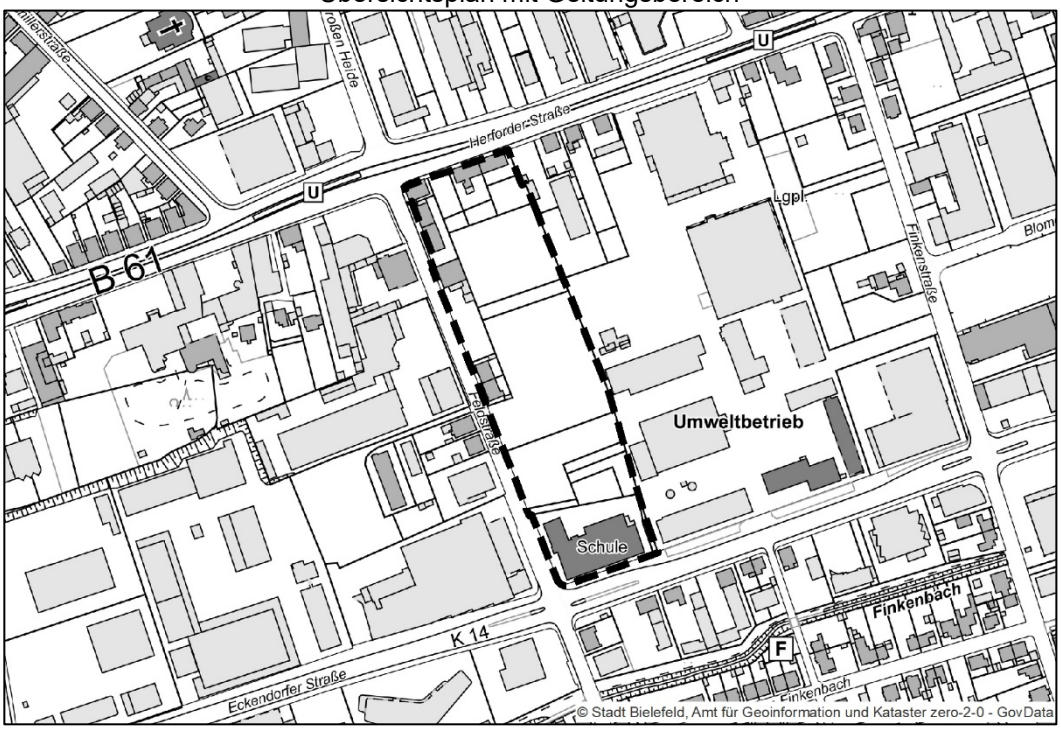
Bebauungsplans Nr. III/3/104.00

„Neue Hauptfeuer- und Rettungswache an der Eckendorfer Straße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Entwurf
November 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

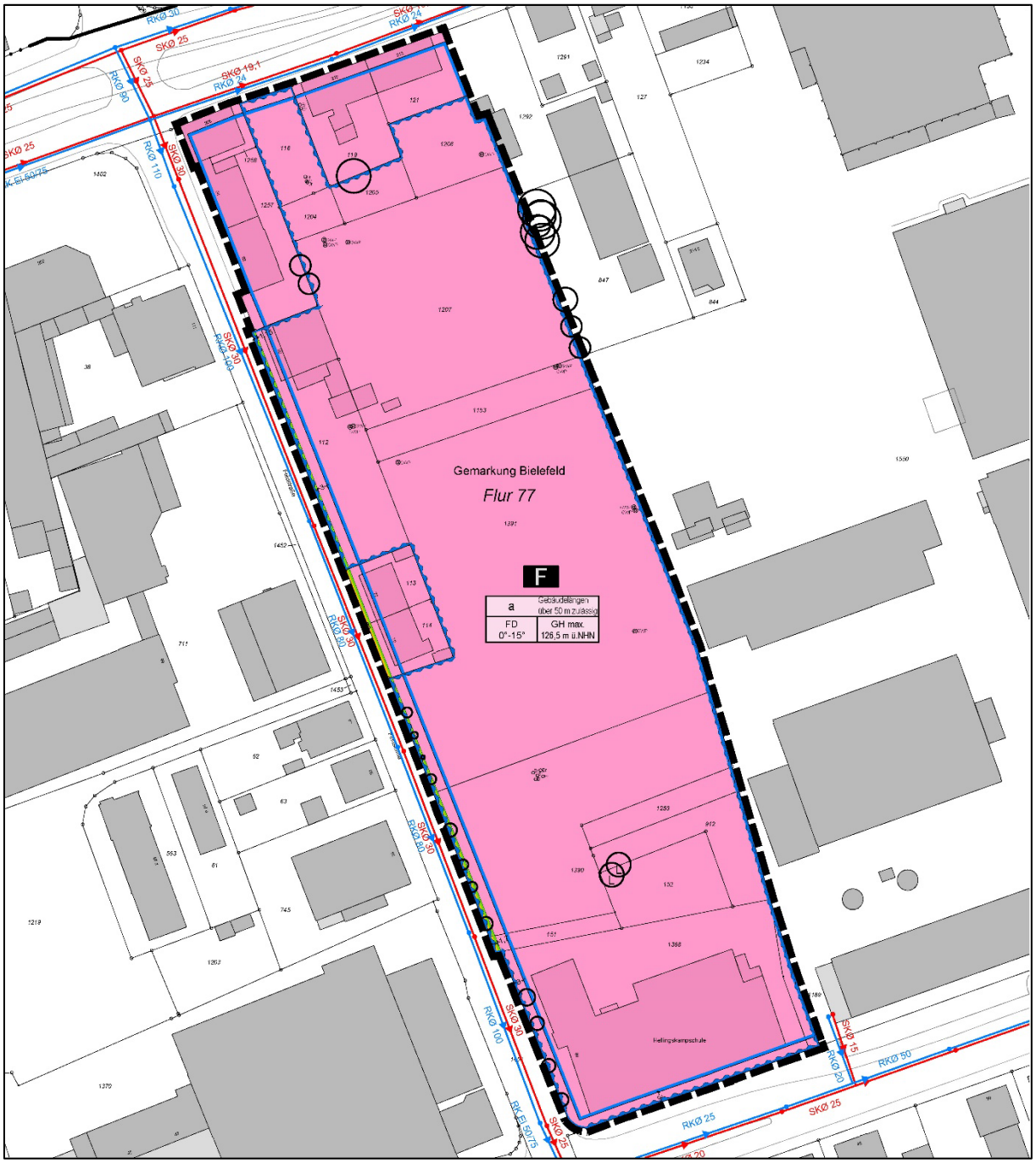


Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32

Stand: Entwurf; November 2024

BEBAUUNGSPLAN (ohne Maßstab, farbig)

Entwurf



Stand: Entwurf; November 2024

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — Art der Bauweise: abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

GH max. 126,5 m ü.NHN — Zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 und Absatz 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen und Darstellungen zum Planinhalt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

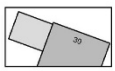
Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

FD 0°-15° — Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 15°

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

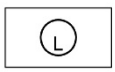


Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

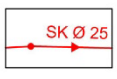


Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

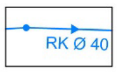

Vorhandener Baumbestand
(Amt für Geoinformation und Kataster; (CC BY 4.0); 24.06.2024)



Vorhandener Baumbestand
(Amt für Geoinformation und Kataster; Luftbildbefliegung 2023)



Vorhandener Schmutzwasserkanal
(UWB, Stadtentwässerung; 25.02.2022)



Vorhandener Schmutzwasserkanal
(UWB, Stadtentwässerung; 25.02.2022)


Grundwassermessstelle / Brunnen
(Amt für Geoinformation und Kataster; 24.06.2024)

Stand: Entwurf; November 2024

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

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 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN).
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO)

1.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,00 m sind zulässig, wenn sie um mindestens 1,00 m von der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. BAUWEISE

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen.

4. FLÄCHEN FÜR DIE HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 b) BauGB)

Das in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich anfallende Niederschlagswasser ist über Anlagen zur Regenrückhaltung mit einer max. Drosselwassermenge von 230 l/(s*ha) zurückzuhalten und im Anschluss den Entwässerungsanlagen innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zuzuleiten.

5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

<u>Ersatzquartiere für Fledermäuse</u>

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind im Plangebiet innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche insgesamt 15 Ersatzkästen für Fledermäuse in einer Höhe von 3 – 5 m auf der der Witterung abgewandten Fassade, fern von Störquellen wie Licht und Lärm zu installieren.

6. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN, EINSCHLIEßLICH VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE, WOBEI DIE VORGABEN DES IMMISSIONSSCHUTZRECHTS UNBERÜHRT BLEIBEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen sind für schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich. Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) und Lichtkuppeln.

Ausnahme:
Ausnahmsweise kann für Dachflächen, die zum Zwecke der Feuerwehr für Sport-, Trainings- oder Übungsflächen sowie für Stellplätze genutzt werden, von der Begrünungspflicht abgesehen werden.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 15° auszubilden.

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

In der im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten Fläche sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme stattfinden. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Stand: Entwurf; November 2024

Im orange gekennzeichneten Bereich des beigefügten Lageplans kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.



BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines

Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

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.

ALTLASTEN UND GRUNDWASSERSCHUTZ
Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altlasten Nummer AS 116, AS 136, AS 319 und AS 380.
Der Boden und das Grundwasser sind durch die Altlasten AS 116 und AS 136 chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) verunreinigt. Das Grundwasser wird über mehrere Brunnen gereinigt. Die im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragenen für die Überwachung und Einleitung vorhandenen Grundwassermessstellen und Förderbrunnen sollten erhalten werden. Ist dies nicht möglich sind die Brunnen nach Abstimmung mit dem Umweltamt fachgerecht zurückzubauen und evtl. durch neue Grundwassermessstellen zu ersetzen.
Für die Altlasten AS 319 und AS 380 besteht kein Sanierungsbedarf. Die festgestellten Verunreinigungen der AS 380 sind im Rahmen des Abbruchs bzw. der Neubebauung in Rücksprache mit dem Fachamt zu beseitigen.

ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sind Fäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (1. März bis 30. September) zwischen dem 1. Oktober und letzten Tag des Februars durchzuführen.
Abbrucharbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) sowie außerhalb der Aktivphase von Fledermäusen im Zeitraum vom 15. November bis zum letzten Tag des Februars durchzuführen.
Im Falle nicht vermeidbarer Fäll- oder Rodungsarbeiten sowie Abbrucharbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einem Nachweis der Absenz brütender oder ruhender Tiere bzw. derer Entwicklungsformen und der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Sollte ein Abbruch der Bestandsgebäude an der Feldstraße oder Herforder Straße absehbar sein, sind diese Gebäude artenschutzfachlich zu begutachten und ggf. ein geeignetes Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen zu erarbeiten.

ELEKTROVERSORGUNG
Im Rahmen der Umsetzung ist zur Sicherstellung der Elt-Versorgung innerhalb des Plangebietes in Rücksprache mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH eine Fläche in einer Größe von ca. 5 x 5 m für eine Versorgungsanlage für Elektrizität vorzuhalten. Zur Festlegung des genauen Standorts sind die Stadtwerke Bielefeld GmbH – Bereich Netzbau – Sachbereich Netze I zu kontaktieren.

DIN-NORMEN
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.