BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/54.00

„Schulerweiterungen in Gellershagen/Am Brodhagen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Lesefassung)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

1.1 Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

1.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

1.2.1 Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

1.2.2 Abbrucharbeiten sollten nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Im Falle von Abbrucharbeiten zwischen Mitte März und Mitte November ist durch Kontrolle sicherzustellen, dass keine genutzten Quartiere betroffen sind. Dies kann durch vorherige Kontrolle und den Verschluss relevanter Strukturen erfolgen. Wird ein Besatz festgestellt so ist eine Nutzung der Quartiere zum Abbruchzeitpunkt zu verhindern. Im Falle des Abbruchs genutzter Quartiere sind zum Ausgleich im Verhältnis 1:2 Ersatzquartiere an den geplanten neuen Gebäuden anzubringen. Es wird empfohlen auch ohne Nachweis einer Quartiersnutzung Fledermausspaltkästen an den Gebäuden anzubringen.

1.2.3 Als nächtliche Beleuchtung (22 bis 6 Uhr) außerhalb von Gebäuden dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die die Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale komplett abschirmen (Upward Light Ratio ULR 0 %), Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie die gelbe PC Amber LED oder bernsteinfarbene LED (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) und mit Beleuchtungsstärken bis max. 5 bis 10 Lux verwendet werden. Eine flächige Anstrahlung von z. B. Fassaden und die dauerhafte Beleuchtung zur Nachtzeit sind unzulässig.

2. 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)

2.1 Innerhalb des Plangebiets sind Lärmpegelbereiche (LPB) festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren vor der Baugenehmigung zu erbringen.

3. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

3.1 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

3.2 Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

3.3 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 und Lichtkuppeln.

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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) 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 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

KAMPFMITTEL

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Im zu bebauenden Bereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben 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.

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/Gemeinde 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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).

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 für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

DIN-NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld eingesehen werden.