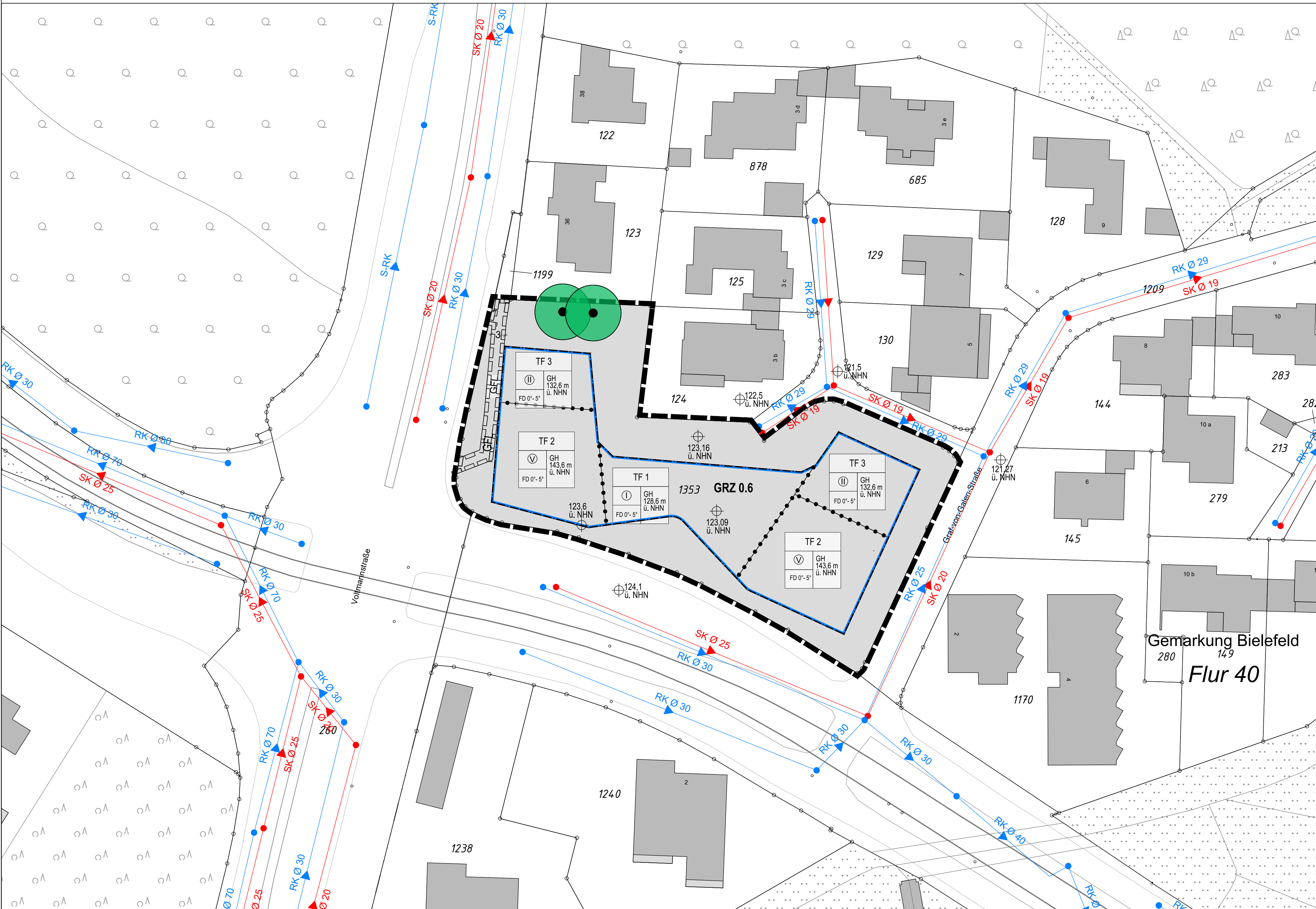


PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3 BauGB)
 - Die Vorhabenfläche dient der Errichtung eines Forschungs- und Bürogebäudes für forschungsbezogene universitäre und gewerbliche Nutzungen sowie zugehöriger Nebenanlagen. Zulässig sind im Einzelnen:
 - Büroflächen
 - Entwurfstürme mit entsprechenden Werkstätten
 - Gemeinschafts- und Erschließungsräume sowie Begegnungsflächen
 - Veranstaltungs-, Seminar- und Konferenzräume
 - Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung
 - Erschließungsanlagen
 - Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern
 - Stellplätze in einer Tiefgarage sowie außerhalb des Gebäudes
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Absatz 1 BauNVO)
 - Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NNH).
 - Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeanteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 3,00 m zulässig. Lüftungsanlagen als technische Dachaufbauten sind mindestens mit einem Abstand von 5 m zurückversetzt zur Gebäudekante zu installieren.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
 - Wasserdurchlässige Stellplätze & Zufahrten:
Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rastersteinen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.
 - 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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)
 - Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Innerhalb des Plangebiets sind die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Hier sind für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbereiche von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt für Menschen bestimmten Räumen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz) zu treffen. Die Außenbereiche müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen.

Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel sind den folgenden fünf Abbildungen zu entnehmen:



RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 345) 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugruben keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommen 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.

SONSTIGE HINWEISE

- ALTLASTENFUND**
- Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölböden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.
- GRUNDWASSERMESSSTELLE**
- Im südlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermeßstelle, diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Meßstelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Meßstelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen. Die anfallenden Kosten für evtl. Beseitigung, Reparatur und Errichtung von Grundwassermeßstellen sind von dem Verursacher zu tragen.
- 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme stattfinden.
- 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 Straßenebene. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden, Tiefgaragen, Keller, Schuppenanbauten 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 Aufkantungsschwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.
- NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD**
- Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultu- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus geschichtlicher 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 32020-50; Fax: 0521 32020-39; E-Mail: lw-archaologie.bielefeld@wl.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 freitragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Begrunder 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 Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Begrunder des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- SCHUTZ VOR VOGELSCHLAG**
- Der Vogelschlag an Glasflächen kann die Mortalitätsrate von Vögeln signifikant erhöhen und damit die Vogelbestände des §44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG auslösen. Um dies zu vermeiden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Vogelschlagrisiko anhand des Leitfadens (LAG VSW 2021) zu ermitteln und in Abstimmung mit der UNB sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen.
- ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustellenerrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN**
- Falke/Besondere Schutzart
- Um das Töten oder Verletzen von geschützten Vögeln zu vermeiden, sind Füllungs- und Rüttelarbeiten 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 Freizeitanlagen bei einer Quartierungszug sind.
- (§44 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)
- DIN-NORMEN**
- Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberater, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
- BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**
- Bei der Anpflanzung von tiefwurzeln Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzeln Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumschutz und Außenhaut der Versorgungsanlage
- zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzuziehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
 - unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahme möglich.
- Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3 BauGB)
- VORHABENFLÄCHE: Forschungs- und Bürogebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- TF 1 Teilflächen
- ⌵ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,6 GRZ (Grundflächenzahl)
- GH 125,6 m ü. NNH Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (NNH), als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)
- Erhaltung: Bäume
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 89 BauNVO)
- FD 0° - 5° Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Netzbetreiber zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)
- Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Laub- und Nadelholz (Bestand)
- Laubholz (Bestand)
- Gehölz (Bestand)
- Grünanlage
- Vorhandener Schmutzwasserkanal (UWB, Stadtwasserwerk, Stand 09.2024)
- Vorhandener Schmutzwasserkanal (UWB, Stadtwasserwerk, Stand 09.2024)
- Maßangaben in Meter
- Höhen über Normalhöhen-Null (NNH) im DHHN2016 (DGM 2019)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1

"FORSCHUNGS- UND BÜROGEBÄUDE KURT-SCHUMACHER-STRASSE ECKE VOLTSMANNSTRASSE / UNIVERSITÄT"

VERFAHRENSSTAND: EINLEITUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

DATUM: 10.12.2024
03.02 - 21.02.2025

PLANVERFASSER: BAUAMT BIELEFELD, 600.31

PLANGEBIET: NÖRDLICH DER KURT-SCHUMACHER-STRASSE, WESTLICH DER GRAF-VON-GALEN-STRASSE UND ÖSTLICH DER VOLTSMANNSTRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 40 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG:13.02.1994

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK SCHILDESCH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24.1

"FORSCHUNGS- UND BÜROGEBÄUDE KURT-SCHUMACHER-STR. ECKE VOLTSMANNSTR. / UNIVERSITÄT"

