

Bebauungsplan Nr. II/1/58.00

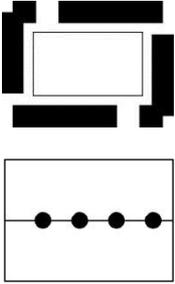
„Wohnen an der Geschwister-Scholl-Straße“

Angabe der Rechtsgrundlagen

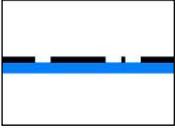
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

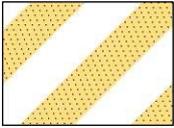
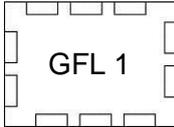
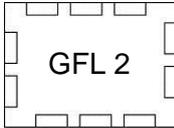
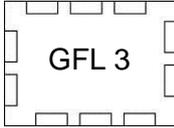
Satzung

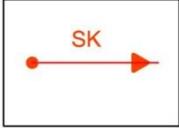
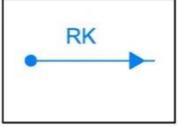
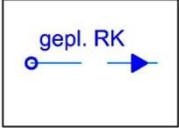
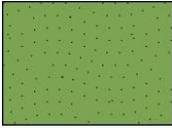
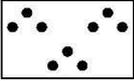
Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).</p> <p>Anmerkung</p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1 bis 3 BauNVO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen

<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(0,8)</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>z.B. TH 6,0 m</p> <p>z.B. FH 9,0 m</p> <p>z.B. 105,50</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl – GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>

	<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl nicht entgegensteht.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu 1,50 m zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 1/3 der Wandfläche beträgt. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen.</p> <p>Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Treppenträume und Aufzugsschächte.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Innerhalb der festgesetzten WA1- und WA2-Gebiete sind Garagen, Carports und offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der seitlichen verlängerten Abstandflächen zum Nachbargrundstück, jedoch ohne Überschreitung der vorderen Baugrenze, zulässig.</p> <p>Zudem ist im WA1-Gebiet je Baugrundstück zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der südwestlichen Grundstücksgrenze ein offener Stellplatz zulässig. Im WA2-Gebiet sind im Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu vier offene Stellplätze zulässig.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten WA3-Gebietes sind offene Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten WA3-Gebiet unzulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>
<p>5</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>z.B. 2 WE</p>	<p>Je Wohngebäude gilt eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohneinheiten.</p> <p>Es gilt jeweils der Eintrag in der Planzeichnung.</p>

<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 5px auto;">AW</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 5px auto;">F+R</div>	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</p> <p>6.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p> <p>Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
  	<p>7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers „Geschwister-Scholl-Straße Nr. 20“</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld), Leitungsrecht zugunsten der Anlieger „Geschwister-Scholl-Straße Nr.18 und Nr. 20“ sowie Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger (Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld)</p>

   	<p>7.2 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>Vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>Vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>Geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>Geplanter Regenwasserkanal</p>
<p>8</p>	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
 	<p>8.1 Grünflächen (öffentlich)</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
<p>9</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p>Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgend aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist die Vereinbarkeit der Planung in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 – 3 BNatSchG gegeben:</p>

9.1 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Fledermausarten Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus**

Die Fällung von Bäumen mit Spalten oder Höhlen ist im Zeitraum November bis Mitte März durchzuführen. Sollte die Fällung im Zeitraum Mitte März bis Mitte November durchgeführt werden, ist der betreffende Baum vorher durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Bäume im Anschluss entfernt werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zum Ausfliegen der Tiere gewartet werden. In beiden Fällen gilt: Falls die Bäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung (bzw. dem Ausflug der Tiere) entfernt werden, müssen die Strukturen bis zum Fäll- /Rodungszeitpunkt verschlossen werden.

Der Abbruch des Kirchengebäudes ist nach Möglichkeit im Zeitraum von November bis Mitte März durchzuführen. Sollte ein Abbruch im Zeitraum von Mitte März bis November notwendig sein, müssen alle relevanten Strukturen des Gebäudes vor dem Abbruch durch einen Gutachter untersucht werden. Wird kein Fledermausbesatz festgestellt, dürfen die Strukturen im Anschluss abgebrochen werden. Wird ein Besatz festgestellt, muss bis zum Ausfliegen der Tiere gewartet werden. In beiden Fällen gilt: Falls die Strukturen nicht unmittelbar nach der Untersuchung (bzw. dem Ausflug der Tiere) abgebrochen werden, müssen die Strukturen bis zum Abbruchzeitpunkt verschlossen werden.

9.2 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von europäischen Vogelarten**

Die Beseitigung der Gebüsche und Hecken darf gem. § 39 (5) Ziffer 2 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01. März. bis zum 30. September durchgeführt werden. Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

10	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (20) Ziffer 25 BauGB</p>
	<p>Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Liste geeigneter Baumarten (Vorschlagsliste, nicht abschließend): Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea 'Robin Hill' Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm Apfeldorn / Crataegus lavallei Blumenesche / Fraxinus ornus Eisenholzbaum / Parrotia persica 'Vanessa'</p>
11	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>max. 25°</p> <p>ZD</p> <p>WD</p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-Dachform, Dachneigung</p> <p>Maximale Dachneigung 25°</p> <p>Zeltdach</p> <p>Walmdach</p> <p>Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind nicht zulässig.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Hinweise zur Denkmalpflege:</u> Sofern bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Hinweise zu Erd- / Tiefbauarbeiten:</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.</p>

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Überflutungsvorsorge

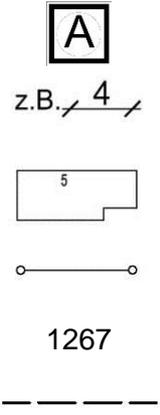
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche 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 sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände- verhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

	<p>Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlüsseleitungen.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter am Abfuhrtag, nachrichtlich</p> <p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</p>