Bebauungsplan
Nr. III/4/58.00

„Am Klinikum Mitte“

Angabe der Rechtsgrundlagen,
Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, Hinweise,
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Satzung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

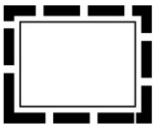
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

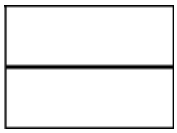
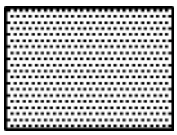
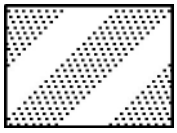
Anmerkung

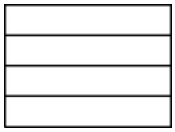
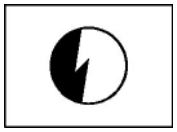
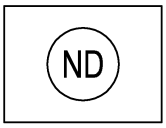
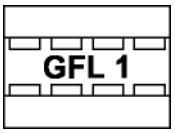
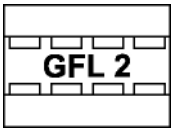
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 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.

		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		**Abgrenzungen**
	0.1	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs.7 BauGB)
	0.2	**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
1		**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
	1.1	**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)
	1.1.1	Traufhöhe
z.B. TH 7,5 m		als Höchstmaß
z.B. TH 9,0 m bis 10,0 m		als Mindest- und Höchstmaß
	1.1.2	Gebäudehöhe
z.B. GH 12,00 m		als Höchstmaß
z.B. GH 15,0 m bis 16,0 m		als Mindest- und Höchstmaß
		In der Anbauzone (siehe Ziffer 2.2.1) sind nur Anbauten mit maximal 3,5 Metern Gebäudehöhe zulässig.
		Die Höhen von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.
		Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

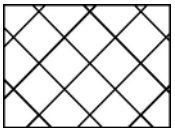
		Bei der Berechnung der Höhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Unterer Bezugspunkt: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche; Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. Oberer Bezugspunkt Traufhöhe: Schnittpunkt der Fassadenaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe: oberster Abschluss des Gebäudes
2		**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
o	2.1	**Bauweise** (§ 22 BauNVO) offene Bauweise
ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	2.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)
	2.2.1	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
		Anbauzone: Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist um maximal 3,00 m zulässig. In diesem Bereich sind nur Anbauten mit höchstens 3,50 m Gebäudehöhe und Flachdächern zulässig.
	2.2.2	Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

3		**Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
		Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (z.B. Gartenhäuschen /Schuppen), die der Hauptnutzung des Grundstückes dienen, sind bis zu einer Größe von 9,00 m² Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht innerhalb der Vorgartenfläche (siehe Punkt 8.1) zulässig. Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausnahmsweise in der Anbauzone zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist dafür ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten rückwärtigen Baugrenze um 5,00 m zulässig.
4		**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	4.1	**Straßenbegrenzungslinie** Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	4.2	**Straßenverkehrsfläche (öffentlich)**
	4.3	**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)**
AW		Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg

5	**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
6	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Naturdenkmal
7	**Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	**mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger** (z.B. Stadtwerke Bielefeld GmbH)
	**mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH**

8	**Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind aufgrund des Verkehrslärmes nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen: Baulicher Lärmschutz Die Gebäude Oelmühlenstraße Nr. 48 bis 64 (Umbauten, Nutzungsänderungen, Neubau) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie innerhalb von Arztpraxen in Untersuchungs-, Kommunikations- und Büroräumen tags 40 dB(A) und in Operationsräumen tags 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Lärmabgewandte Grundrissgestaltung Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Oelmühlenstraße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

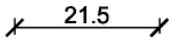
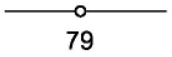
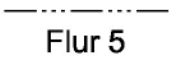
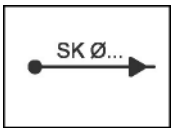
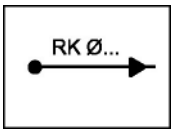
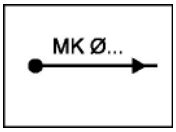
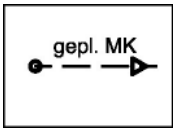
9		**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
	9.1	**Vorgartenfläche**
		Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie bzw. der vorderen Baugrenze festgesetzt.
		Die Vorgärten sind zu begrünen.
		Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.
		Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig.
		Ausnahmsweise sind Mülltonnen innerhalb der Vorgartenfläche zulässig, wenn die Standplätze oder Mülltonnenschränke sich durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden und Einfriedungen integrieren oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind, so dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
	9.2	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-**
	9.2.1	**Material, Form- und Farbgebung**
		Doppelhäuser sind in ihrer äußeren Gestaltung in Bezug auf Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
	9.3	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-**
	9.3.1	**Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**
GD 30°-70°		Nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 70 Grad sind zulässig.
		Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

		In der Anbauzone sind nur Flachdächer bis maximal 10 Grad Dachneigung zulässig. Die oben genannten Festsetzungen gelten nicht für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Die Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen (Material und Farbe) von aneinander gebauten Gebäuden und Gebäudeteilen sind einheitlich auszuführen. Gleiches gilt für Nebenanlagen und Garagen.
10		**Sonstige Hinweise**
	10.1	Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld: Wenn 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
	10.2	Kampfmittelüberprüfung: Flächen, für die ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben auf Kampfmittel erforderlich ist. Tiefbauarbeiten sind auf diesen Grundstücken einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 – 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 – 512301 zu benachrichtigen.
	10.3	Bodenschutz: Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

10.4 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten 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 Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen 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 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 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. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	Gebäude mit Hausnummer
	Überdachung oder Balkon
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Flurgrenze, -nummer
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Mischwasserkanal
	geplanter Mischwasserkanal