

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/64.00
NEUAUFSTELLUNG - "WOHNGEBIET SPERBERSTRASSE"

DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
04.03.2019

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
25.03.2019 - 18.04.2019

ENTWURFSBESCHLUSS
09.03.2021

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
12.04.2021 - 12.05.2021

SATZUNGSBESCHLUSS

RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD - 600.52
REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

TEIL A:
- Nutzungsplan
- Planzeichenerklärung

TEIL B:
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen
- Zeichenerklärungen und Hinweise
- Sonstige Hinweise
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- Gestaltungsplan
- Begründung

PLANGEBIET:

SPERBERSTRASSE

GEMARKUNG/FLUR:

GEMARKUNG BIELEFELD,
FLUR 63
LIEGENSCHAFTSKARTE,
AUSZUG

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III / 4 / 64.00
NEUAUFSTELLUNG
"WOHNGEBIET SPERBERSTRASSE"

SATZUNG

TEXTBLATT

0	ABGRENZUNGEN gem. § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO	GGa	Gemeinschaftsgarage In der mit „Gemeinschaftsgarage“ gekennzeichneten Flächen sind Abstellanlagen für Fahrräder sowie ergänzende, dem Gebiet dienende Nutzungen zulässig.	5	VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung		Straßenverkehrsflächen (öffentlich)		Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):	Quartiersplatz		Fuß- und Radweg		Fußweg	6	GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB	Grünflächen (öffentlich)		Zweckbestimmung: Spielplatz		Fuß- und Radweg (nicht verbindlich und lagegenau). <i>Anmerkung: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagengestaltung festzulegen.</i>	7	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 44 (1) Nr. 1 – Nr. 3 BNatSchG	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Um das Töten oder Verletzen, eine erhebliche Störung und das Zerstören einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsevidenter Arten gemäß den Verbotstatbeständen (§§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden, müssen bei Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen getroffen werden: <u>Fledermause.</u> Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse die Dachbodenbereiche als Winterquartier nutzen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Auslug der Tiere (nach Abbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz von Wochenstuben (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubezeit (Mai bis Ende Juli) zu verschieben. Sollten im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren. <u>Vögel.</u> Die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sind Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht zu vermeiden, ist kurz vor Beginn der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten bis zum Abschluss / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben. Unabhängig davon gelten die Verbote des § 39 (5) BNatSchG.	8	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTETE FLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH und Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb) zu belastende Flächen Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Die mit den unter 8.1 und 8.2 aufgeführten Leitungs- bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.	9	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB	Für Teilbereiche des Plangebiets gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - VI. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Festsetzungen zum Schallschutz gemäß DIN 4109 Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI sind die Wohngrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilreflektierenden Elementen (z.B. Kastensterne, Eilenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkung derart zu schützen, dass im Inneren	10	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB	Zu erhaltende Bäume Die in der Planzeichnung dargestellten chaltenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld entsprechend durch geeignete Laubbäume 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm zu ersetzen, zu pflanzen und zu erhalten. Begrünung der Flächen für Stelplätze Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumsandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumsämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden Pkw zu versehen. Pflanzgebot in Vorgärten Die Vorgärten (nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen) sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offentypigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtungen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für notwendige befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze.	11	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW	FD/PD Flachdach/Pultdach In den WA 1-4 und MU sind Hauptgebäude mit Flach- oder Pultdach zu errichten. Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 5° bis maximal 9° zulässig. Bei Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Dachbegrünung Flach- und Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung < 9° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Fassadengestaltung Die Fassadenflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind mit einem Hellbezugswert von mindestens 70 % auszuführen. Dunklere Farbtonungen, mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % sind nur untergeordnet auf maximal 30 % je Fassadenseite zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Reihenhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, und Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.	12	NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER geplanter Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal vorhandene 110-14V-Leitung Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind (s. 13.3)	13	SONSTIGE HINWEISE Kulturgeographische Bodenfunde 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, Aufstellung Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenaushub Aufgrund möglicher Stauwasserbildungen bis zur Höhe des anstehenden Geländes ist während der Aushubarbeiten im gesamten Baufeld mindestens eine offene Wasserleitung vorzuziehen, mit der das Grundwasser in den Baugruben im Bedarfsfall auch bis maximal etwa 2 m abgesenkt werden kann. Die Gründung der geplanten Bebauung kann mittels Einzel- oder Streifenfundamenten sowie auch flächenhaft auf dem anstehenden Baugrund mittels eines mindestens 0,3 m starken Teilbodenaustausches vorgenommen werden. Die in den Baugrund einbindenden Fundamentgräben beziehungsweise Baugruben können bei entsprechenden Platzverhältnissen gebösch angelegt werden. Die Böschungswinkel sind hierbei auf maximal 45° zu begrenzen. Ansonsten ist beispielsweise mit einer Trägerbohlwand zu arbeiten. Die anstehenden Böden weisen abhängig von der Lage im Baufeld sowie dem Feinkornanteil keine ausreichende, eine gerade noch ausreichende beziehungsweise eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die Kanellierung kann in einem entsprechend verbauten oder gebösch angelegten Leitungsraben im Schutz einer offenen Wasserhaltung im anstehenden Baugrund verlegt werden. Die Verkehrsflächen sind gemäß der anzusetzenden Belastungskategorie abhängig vom Feinkornanteil der Auffüllungen und Böden auf nicht frostempfindlichen Böden sowie auch auf frostempfindlichen Böden anzulegen. Dementsprechend ist dort mit einer Frostschuttschicht zu arbeiten. Kampfmittelgefährdung Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildlücken oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Im Großteil des Plangebiets sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entminierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme durchgeführt werden. Im WA 4 sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz wurden Stellungsgebiete festgestellt (siehe karierte Fläche in der Zeichnung und Koordinaten). Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind erforderlich: - Sondieren der Stellungsgebiete (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).	14	SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	15	SYSTEMSCHNITT Bebauung Allgemeines Wohngebiet WA 1, 3 und 4 Allgemeines Wohngebiet WA 2 Urbanes Gebiet MU
---	--	-----	---	---	---	---	--	-------------------------------------	--	--	----------------	--	-----------------	--	--------	---	---	--------------------------	--	-----------------------------	--	---	---	---	--	---	--	---	---	--	---	----	--	--	----	--	--	----	---	----	---	----	--	----	--

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

____Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammengefassten Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans und der

Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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 das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

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.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden

Koordinaten Stellingbereich:
Rechtswert 470148.49
Hochwert 5762441.07

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrlstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Altlasten und Altstandorte
Im Bereich um die langfristig betriebene Tankstelle wurden Boden- und Bodenluftproben laboranalytisch untersucht. Es konnten keine tankstellenspezifischen Substanzen festgestellt werden, die den bauseitig geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen würden.

Die Asphaltdecke der Sperberstraße sowie der asphaltierte Parkstreifen wurden auf die zur Abfallentsorgung relevanten Parameter PKK, Phenole und Asbest untersucht. In der oberen, bituminösen Asphaltdeckschicht (bis ca. 5 cm) wurden in einer Probe Asbestfasern in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Anfallende Abfälle der Deckschicht sind daher für eine Verwertung nicht geeignet.