

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

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 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. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV)

0. Abgrenzungen

- 0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
- 0.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung

- gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 1.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO
- 0,6 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- 1,2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. zwei Vollgeschosse
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO
- 1.3.1 Die minimal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt z. B.: 5,5 m
- 1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Hauptgebäude beträgt z. B.: 8,0 m
- 1.3.2 Oberer Höhen-Bezugspunkte
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:
- Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdach = oberer Abschluss der Außenwände (= Oberkante Attika, des Gesimses o. ä.)
- 1.3.3 Unterer Höhen-Bezugspunkt
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender unterer Bezugspunkt maßgebend:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.
- 1.3.4 Ausnahmsweise zulässig gemäß § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und sonstige technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Antennen) sowie untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle und Tageslicht-Beleuchtungselemente u.ä. um maximal 1,25m.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO
- 2.1.1  Baugrenze
- 2.1.2  Baulinie
- Ausnahmsweise darf gemäß § 31 (1) BauGB die gesamte bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um maximal 20 cm von der Baulinie zurückspringen. Die Baulinie hat jeweils eine Länge von 22 m.

3. Flächen für den Gemeinbedarf

- gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- 3.1  Flächen für den Gemeinbedarf
- 3.1.1  Zweckbestimmung: Feuerwehrgerätehaus

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 4.1 Nebenanlagen und Stellplätze
- Nebenanlagen und Stellplätze sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hinweis: Es sind insgesamt maximal 12 Stellplätze in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

5. Verkehrsflächen

- gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 5.1  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrtsbereiche
- In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- 6.1  Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Häufig und verbreitete Vogelarten:
- Das Fällen und Roden von Gehölzbeständen ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Anderweitige Zeiträume bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und weiterer Maßnahmen.

Planungsrelevante Fledermausarten:

- Abbruch und Fällung haben innerhalb des Zeitraums von Mitte November bis Mitte März zu erfolgen. Vorgezogene Winterquartiere von Fledermäusen an einer der beiden Birken vor einer Fällung erneut auf einen Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Absenz von Fledermäusen ist das potenzielle Winterquartier zu verschließen. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, ist mit dem Verschluss bis zum Ausflug der Tiere zu warten. Der Verschluss ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 8.1  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

9. Flächen für die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

- gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- 9.1  Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW
- FD / PD
0° - 7°
- 10.1 Dachform / Dachneigung
Flachdach / Pultdach
Hauptgebäude sind mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu < 7° zu errichten.
- 10.2 Dachbegrünung
Das Flachdach des geplanten Neubaus ist mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

11. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- 673 Flurstücksnummer
-  Höhenbezugspunkt in m über NHN

12. Signaturen der Katastergrundlage

-  Maßzahl (in m)
-  vorhandene Bebauung mit Hausnummer
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandener Mischwasserkanal

13. Sonstige 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. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrliste (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.
- Natur-, Boden- und Baudenkmalier 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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Schutz von Versorgungsleitungen:

Mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m zwischen dem Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsleitung einzuhalten.

Sofern eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich ist, ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Demnach sind bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 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 Hausanschlussleitungen.

Das DVGW-Regelwerk (GW 125) und die Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und im Umweltamt der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung



VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Oktober 2019
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. 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 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. II/T10

"Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387"

VERFAHRENSSTAND:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 28.01.2020

FRÜZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 24.02. - 13.03.2020

ENTWURFSBESCHLUSS 22.06.2021

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 23.07. - 31.08.2021

SATZUNGSBESCHLUSS

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:

PLANVERFASSER

STADT BIELEFELD

BAUAMT, 600.42

HEMPEL + TACKE GMBH

**PLANGEBIET: Für das Gebiet:
südlich der Straße Kahler Krug, westlich der
Jöllenbecker Straße in Bielefeld Theesen**

Flurstück: 306

**GEMARKUNG / FLUR: Theesen / 1
KARTENGRUNDLAGE: Oktober 2019**

MAßSTAB: 1:500

0 10 20 30 40 50M

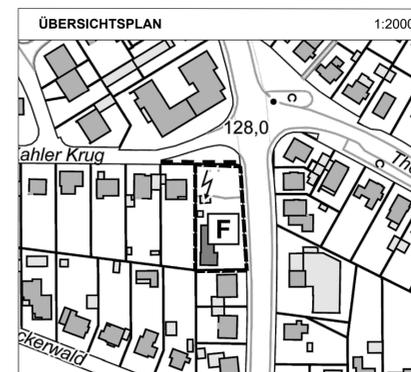


BI Stadt Bielefeld
Bauamt

STADTBEZIRK JÖLLENBECK

**BEBAUUNGSPLAN NR. II/T10
"Feuerwehr Theesen Jöllenbecker Straße 387"**

VERFAHRENSSTAND
Satzung Februar 2022



TEXTBLATT

- II/T10 Neuaufstellung -