

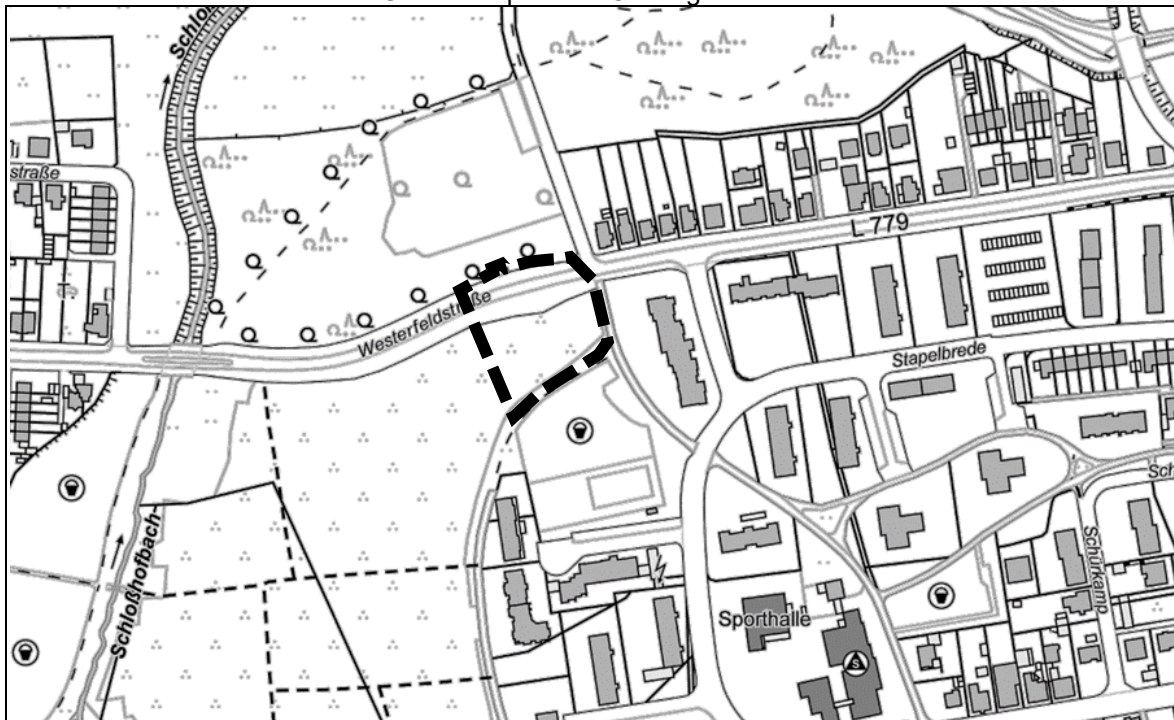
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/27.02

„Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise

Vorentwurf
Juni 2023

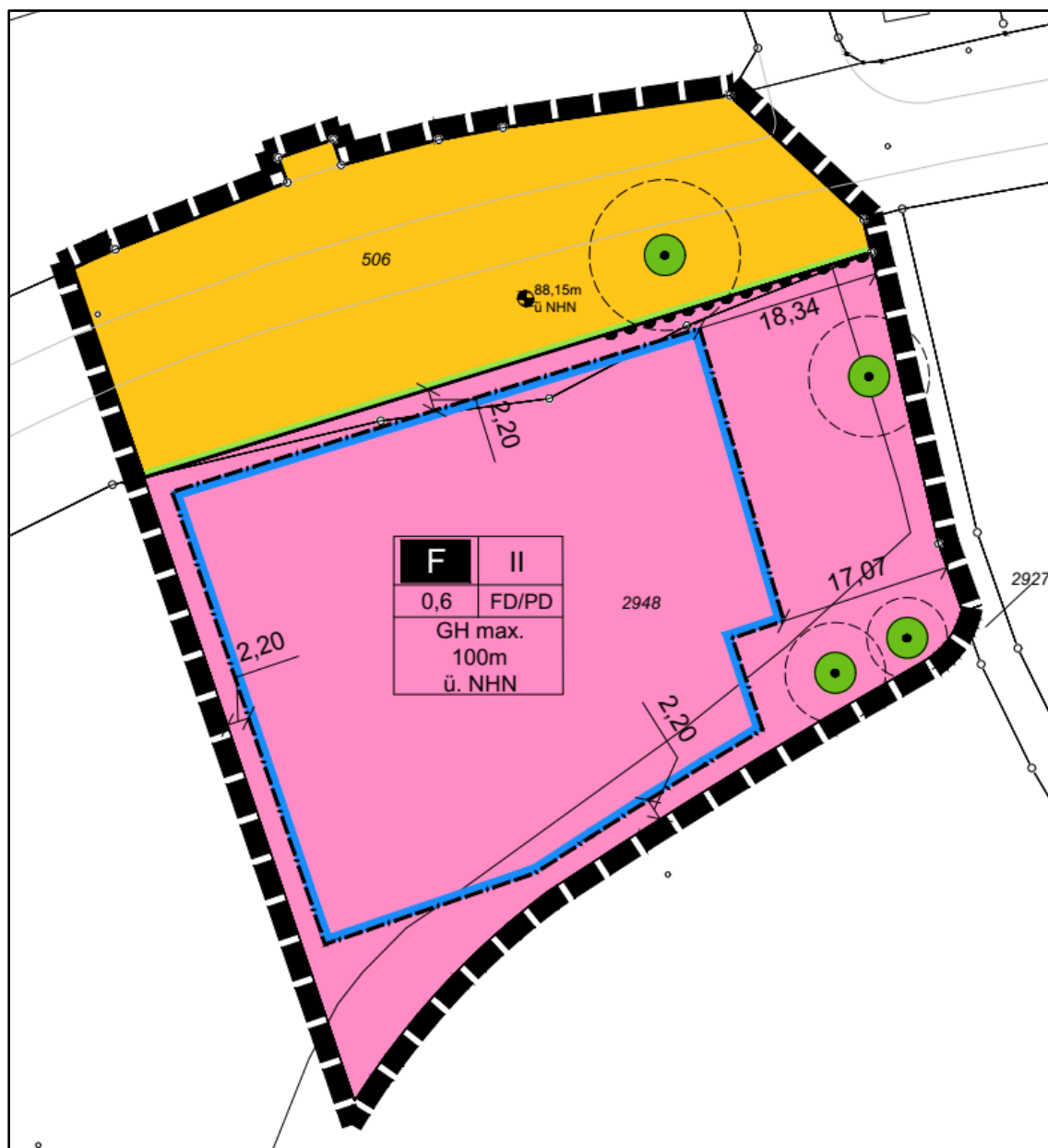
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser: Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Nutzungsplan (ohne Maßstab)

(Vorentwurf)



PLANZEICHENERKLÄRUNG**ABGRENZUNGEN**

(§ 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH max.
100m
ü. NHN

maximal zulässige Gebäudehöhe, max. 100m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

0°-7°

Dachneigung

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehrgerätehaus

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNG, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



zu erhaltende Bäume mit Kronentraufe

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

FD / PD

Flachdach/ Pultdach

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10m



Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

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 UND HINWEISE

1. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen:

Bei der Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen ist der oberste Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) als Bezugspunkt maßgebend.

2. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

2.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. **ARTENSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

4. **GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MAßNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN,** (§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

4.1 Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.

Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) - bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden - um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

5.1 Begrünung von Stellplatzanlagen:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden.

5.2 Dachbegrünung:

Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen.

Bis zur Hälfte der Dachfläche sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

6.1 Erhalt von Bäumen:

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

7.1 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften von Lärmschutzwänden und Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen. Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen. Entlang einer Lärmschutzwand ist ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit Sträuchern und kletternden oder rankenden Pflanzen fachgerecht dauerhaft zu begrünen ist.

7.2 Außenwandflächen:

Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen - mit Ausnahme von Garagen als bauliche Hauptanlagen - sind allseitig mit einheitlichem Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Holz oder als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala oder vergleichbares Verblend- bzw. Sichtmauerwerk einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4,

9001 Cremeweiß, 9002 Grau-weiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß.

Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.

Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten.

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 verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher 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 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung 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 Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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 gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

ARTENSCHUTZ

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.