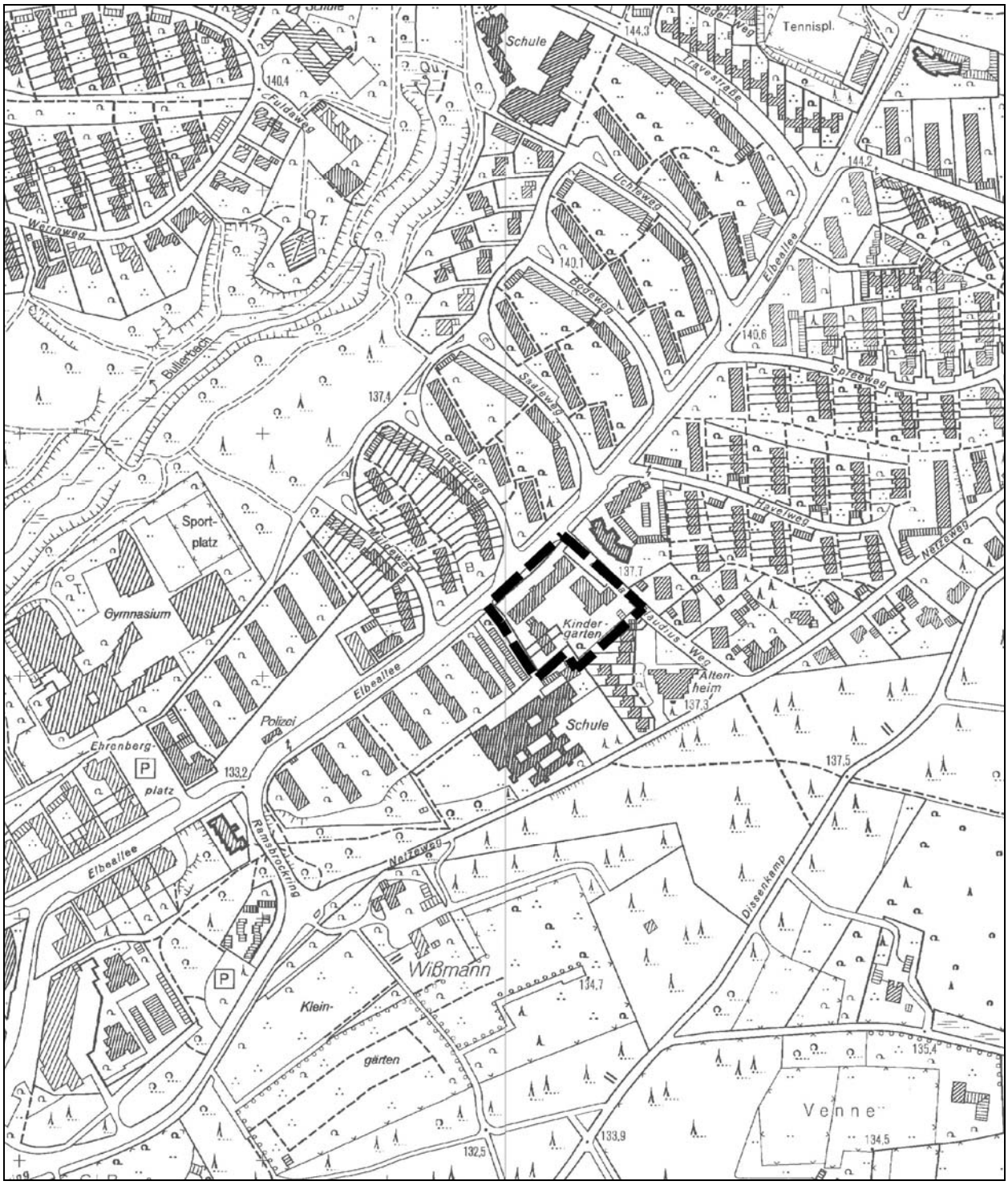
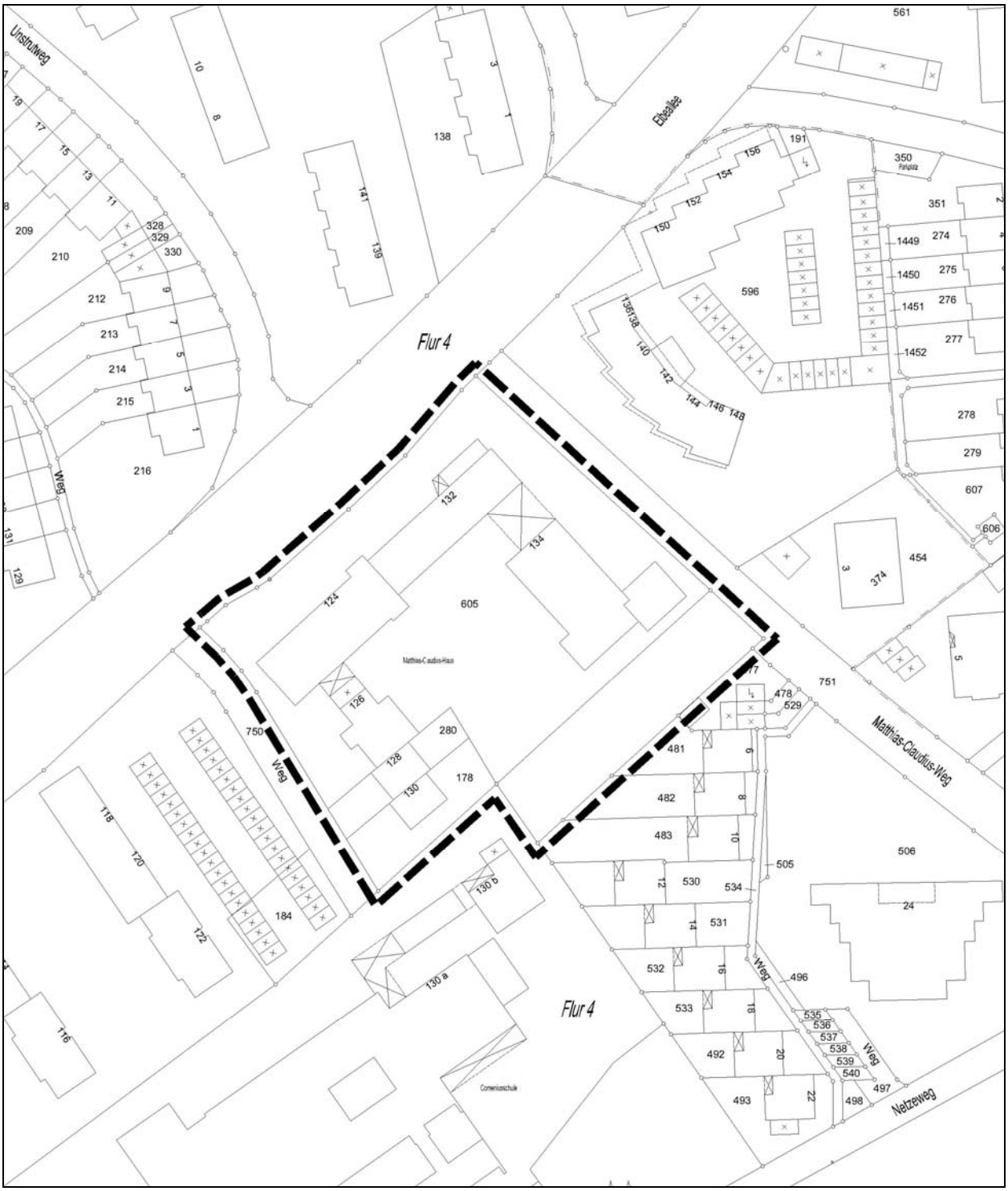
Anlage

A	**Bebauungsplan Nr. I/St 48** **„Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“** • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 – Ausschnitt Baunutzungsplan • Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ - Gestaltungsplan • Ansicht Nordost / Nordwest • Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ - Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt **Aufstellungsbeschluss**

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000

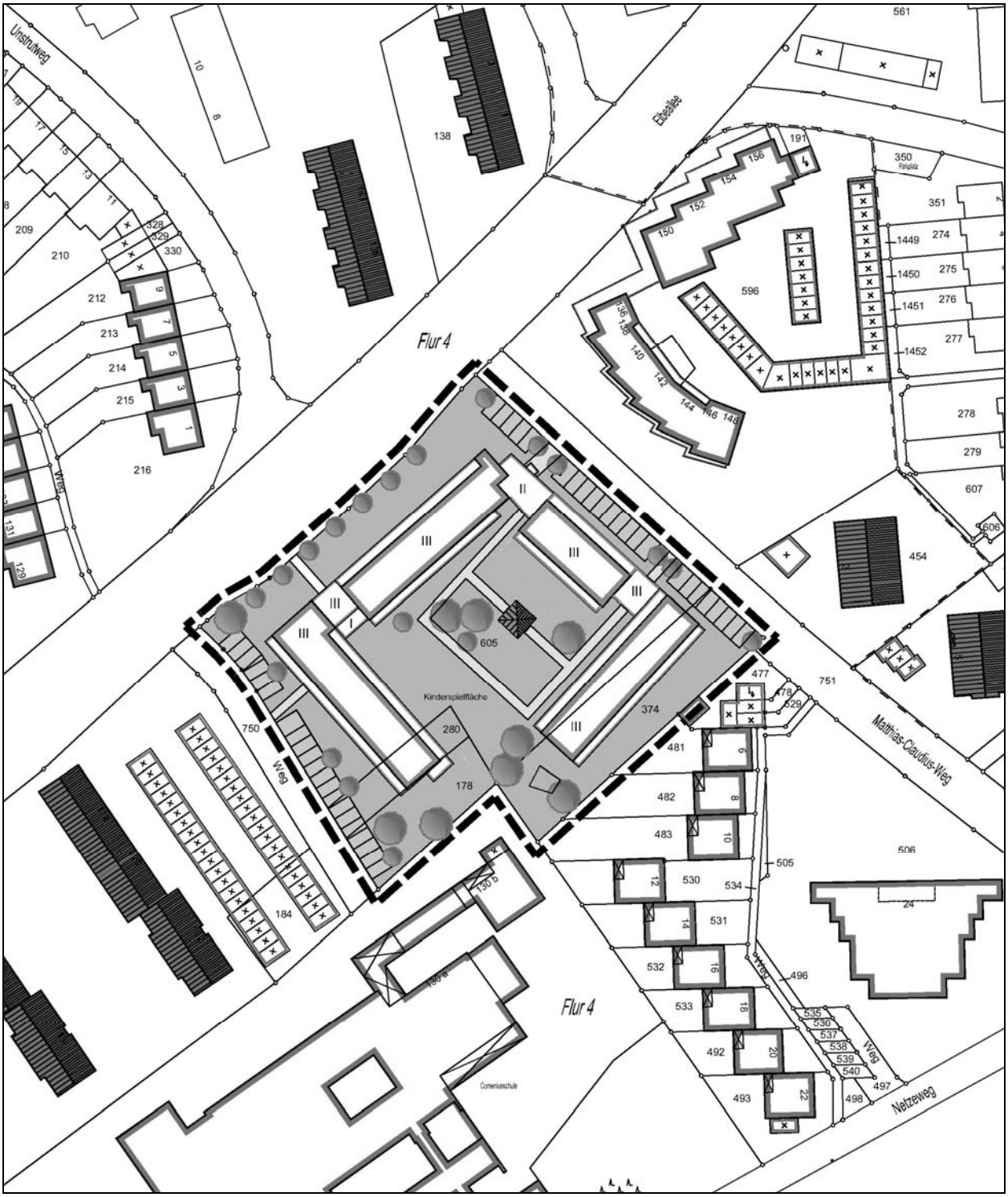


Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches

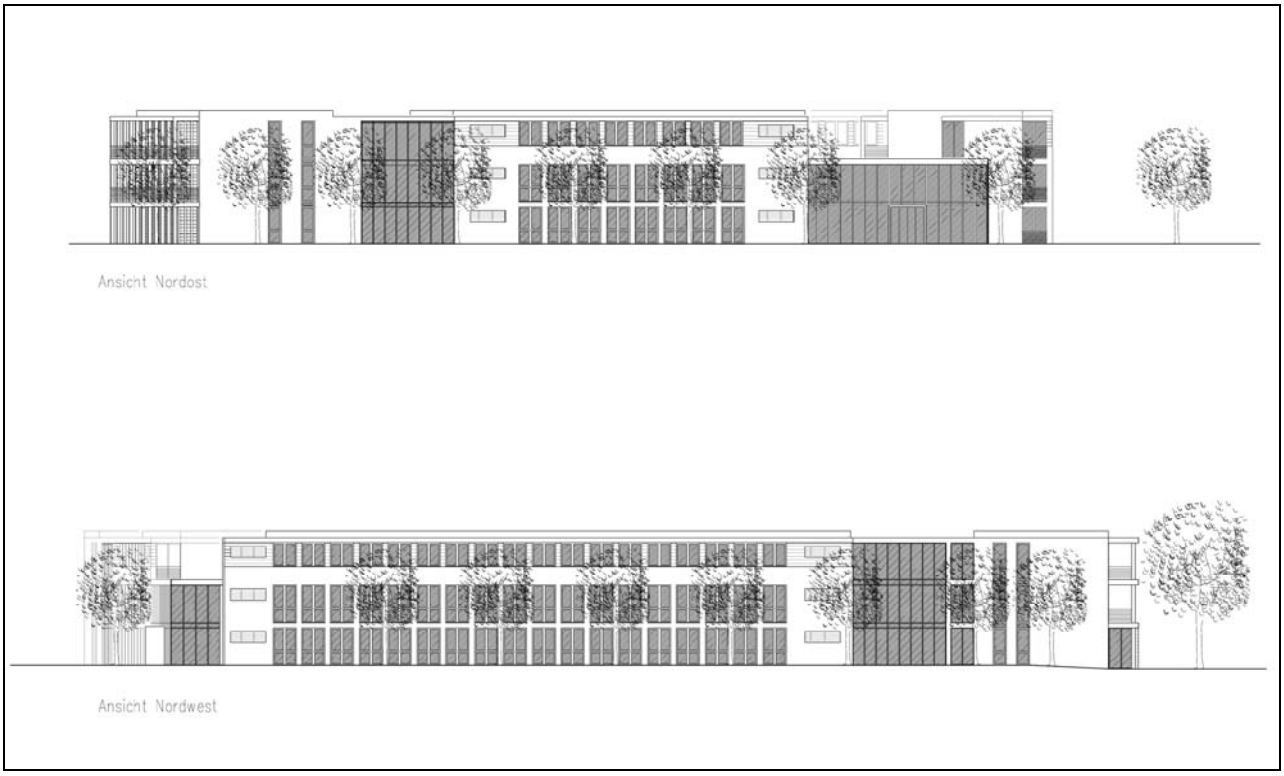


Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 – Ausschnitt Baunutzungsplan

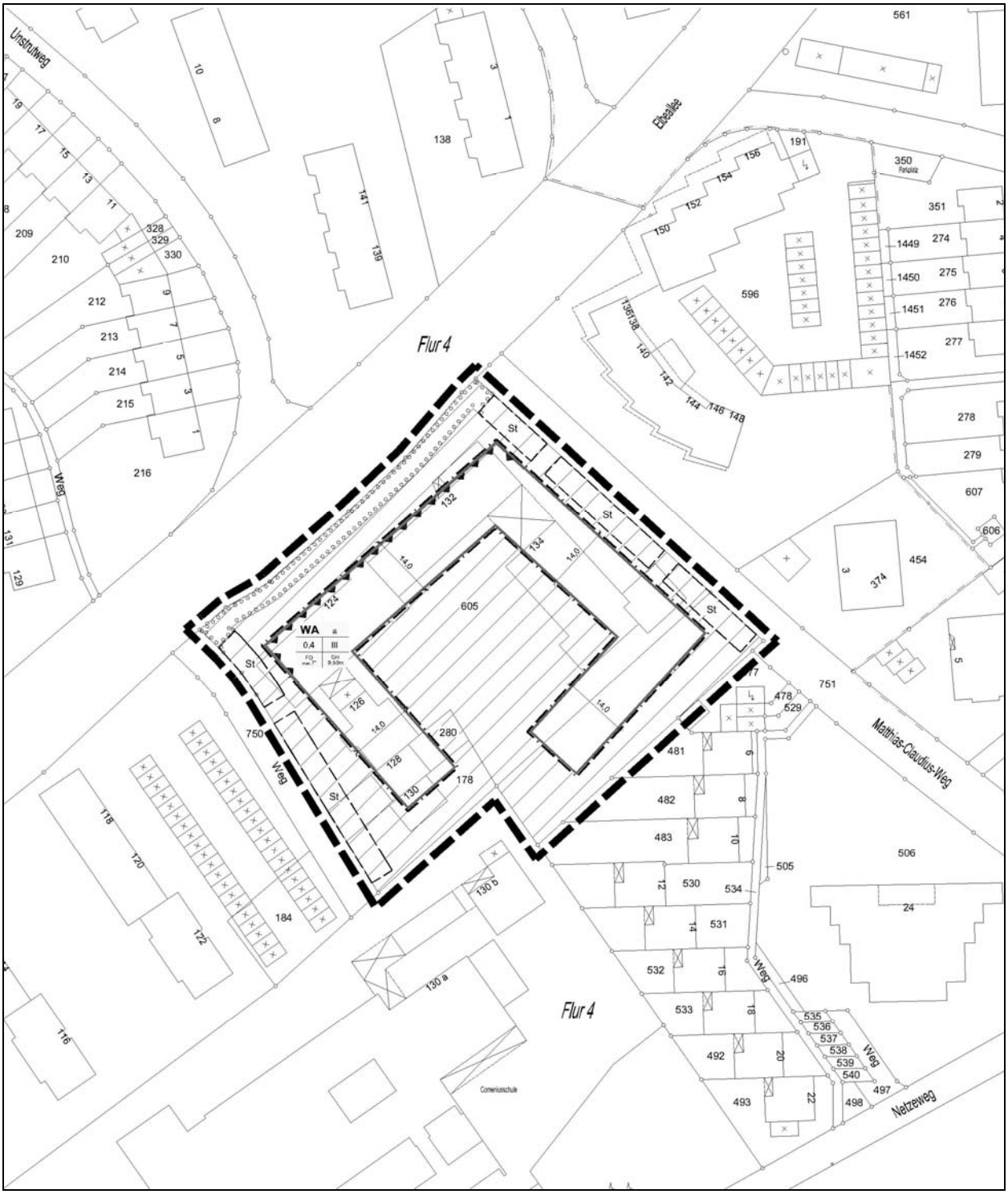
Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ - Gestaltungsplan



Ansicht Nordost / Nordwest



Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ – Nutzungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863);

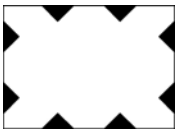
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950).

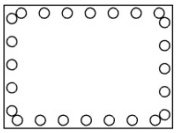
Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

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.

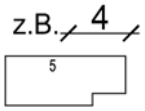
		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		**Abgrenzungen**
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1		**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
		Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO : - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO. - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

2		**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	2.1	Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4		maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	2.2	Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO
III		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	2.3	Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
GH9,50m		maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika). Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. ist in untergeordnetem Umfang zulässig.
3		**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	3.1	**Bauweise** gem. § 22 BauNVO
a		abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
─ ── · ─		Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.

4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf diesen Flächen für Stellplätze sind auch Standplätze für Mülltonnen (nur eingehaust) und Fahrräder zulässig.
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
5	**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen** gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Für die Neubebauung werden an den gekennzeichneten Fassadenseiten (entlang der Elbeallee) Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Außenwohnbereiche sind möglichst zu der von der Elbeallee abgewandten Seite anzuordnen.

6	**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die festgesetzte Fläche ist als durchgehendes Pflanzbeet mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang von 16/18 cm, Sträuchern und mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Für den Zugang zum Gebäude kann die Fläche in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer standortgerechter Laubbaum in der Qualität, Hochstamm Stammumfang 16/18 cm cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stellplätze, Carport- und Garagenzufahren sowie nicht überdachte Wege und Sitzplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) zu errichten.
7	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD max. 7°	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-** **Dachform und Dachneigung** nur Flachdach mit maximal 7° Dachneigung zulässig Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sowie dem Pavillon im Gartenbereich. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

	Sonstige Hinweise
	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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 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. 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 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.

	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. 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 auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre 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) vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
605	Flurstücksnummer