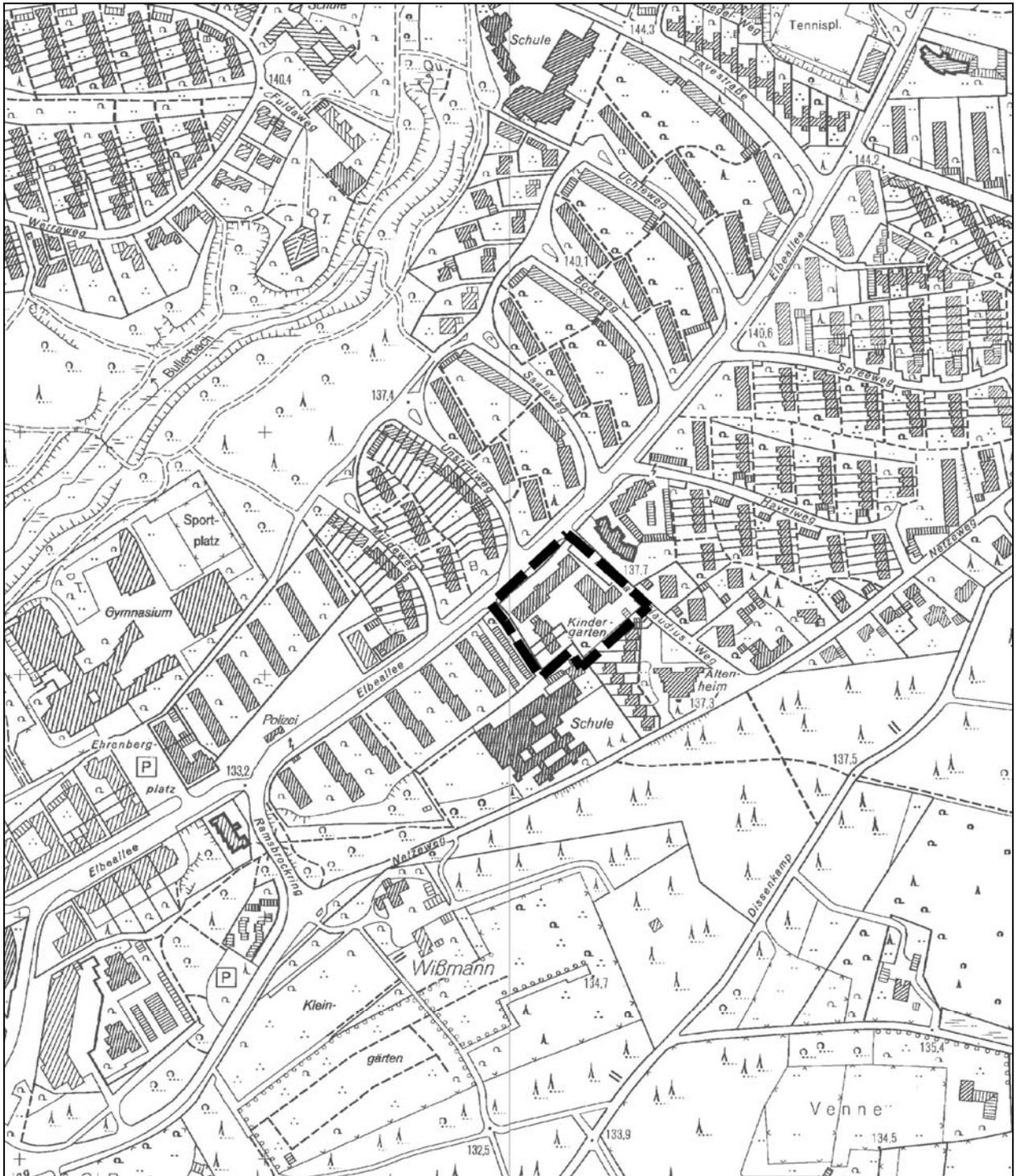


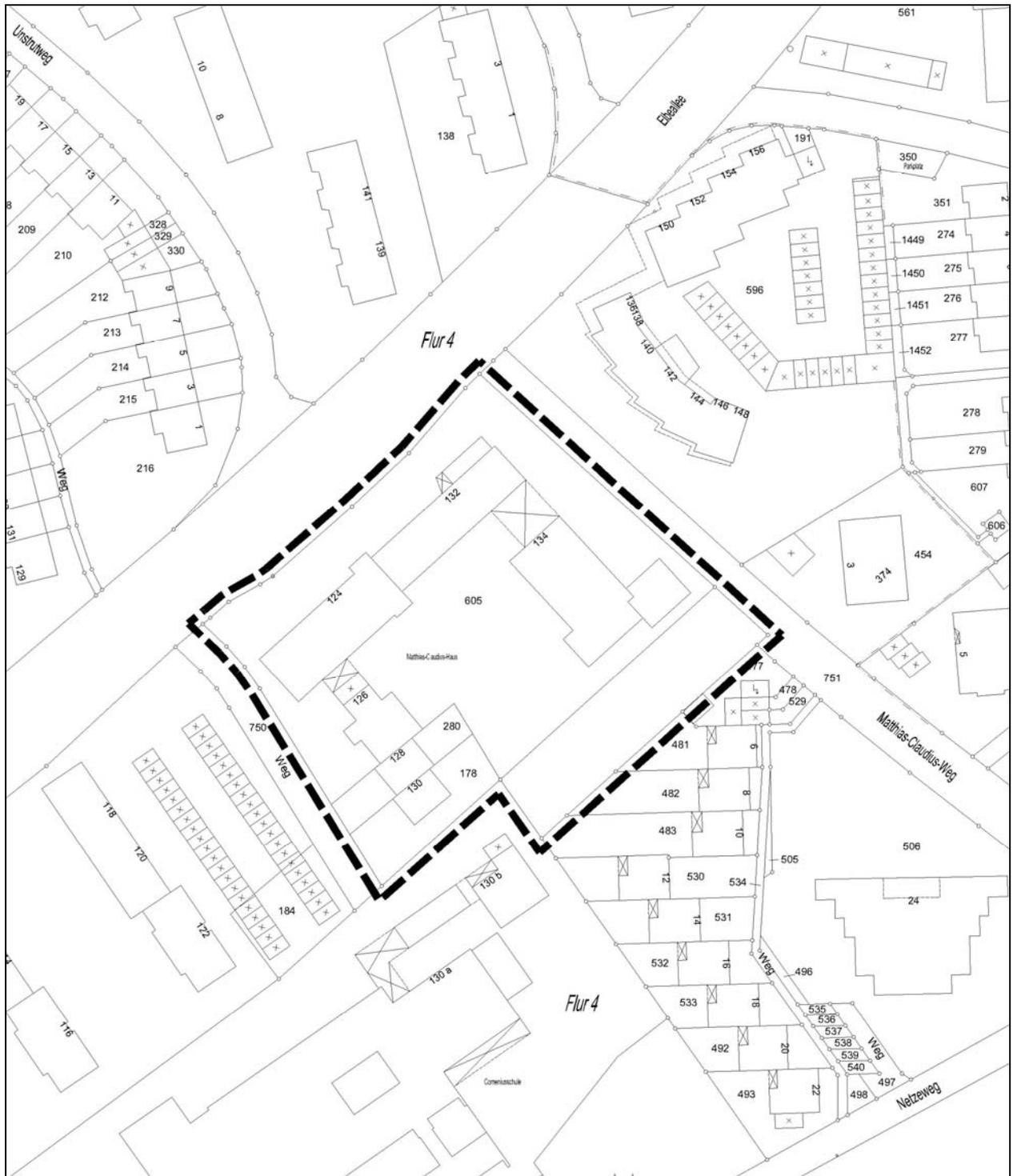
Anlage

C	<p>Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 - Entwurf und Legende• Bebauungsplan Nr. I/St 48 „Mehrgenerationenzentrum am Matthias-Claudius-Weg“ Nutzungsplan - Entwurf• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf</p>
----------	---

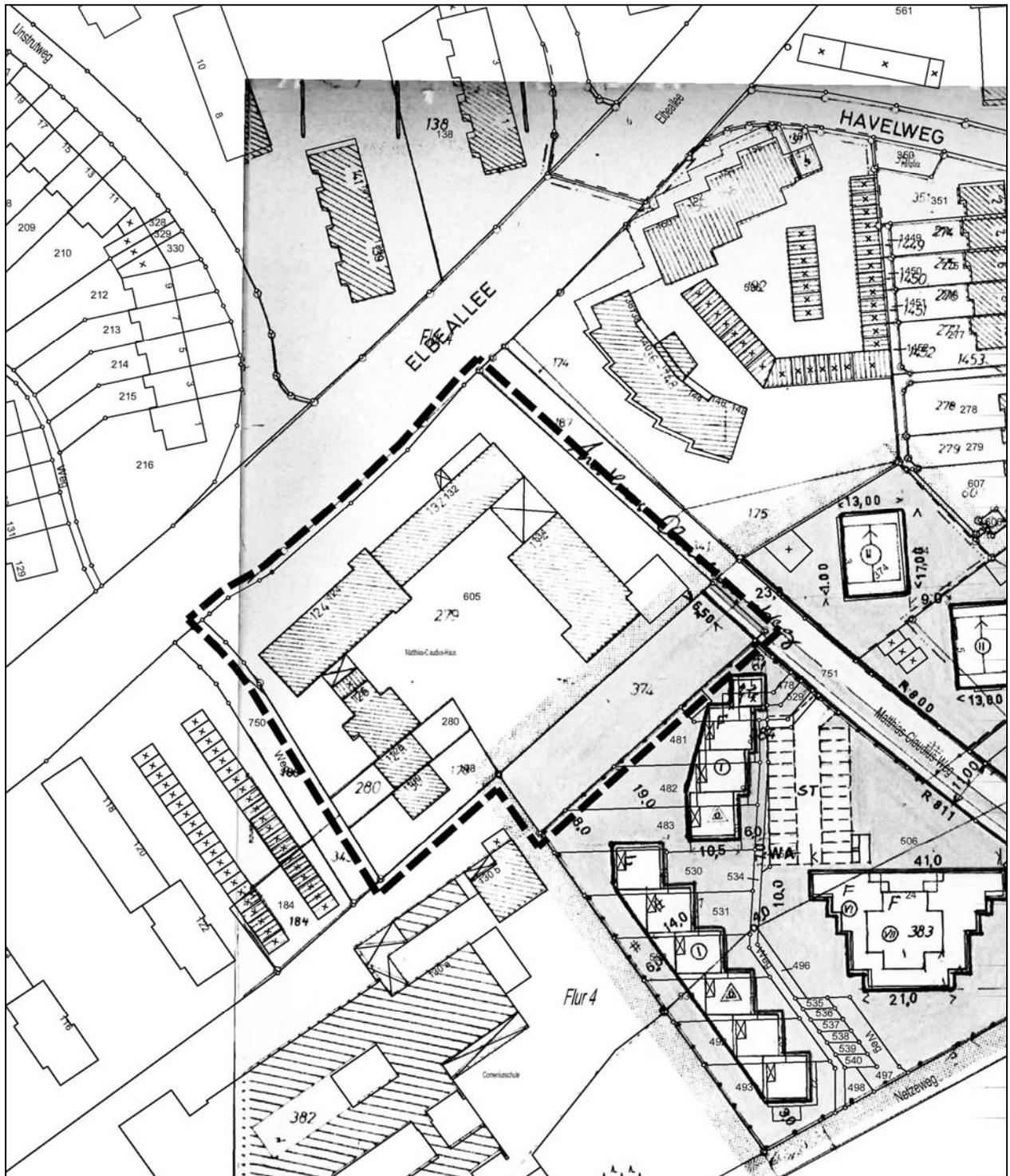
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



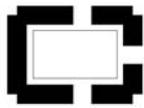
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Nr. I/St 1.6 – Ausschnitt Baunutzungsplan



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



Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



Bestehendes Gebäude mit Satteldach, Geneigtes Dach im Wohngebiet



Bestehendes Gebäude mit Flachdach (Nebengebäude) im Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude mit Flachdach im Wohngebiet



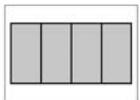
Vorschlag für Pavillon mit Zeltdach als Nebenanlage im Wohngebiet



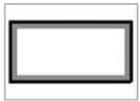
Anzahl der Vollgeschosse



Private Zuwegung



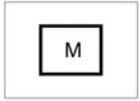
Stellplätze



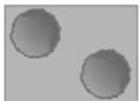
Carports



Standplätze für Fahrräder



Standplätze für Mülltonnen



private Grünfläche/ naturnahe Bepflanzung

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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung 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).

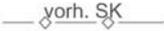
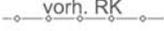
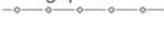
Anmerkung

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.

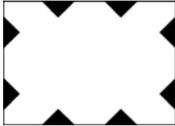
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p>III</p> <p>GH9,50m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fasadensfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika).</p> <p>Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. ist in untergeordnetem Umfang zulässig.</p>
3	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p> <p>— — — . —</p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>

<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;">St</p>	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Auf diesen Flächen für Stellplätze sind auch Standplätze für Mülltonnen M (nur eingehaust) und Fahrräder F zulässig.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</p> <p>Stellplätze (siehe auch Ziffer (7) der textlichen Festsetzungen)</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB</p>
     	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Regenwasserkanal</p>

6

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

Schallschutzmaßnahmen, definiert als bewertetes Schalldämm-Maß R'_w für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 zur Erreichung des Innenpegel tags von $L_i < 40 \text{ dB(A)}$ und nachts von $L_i \leq 30 \text{ dB(A)}$.

Gebäude sind in folgender Ausführung zu errichten:

Massive (zweischalige) Außenwände: $R'_w \geq 55 \text{ dB}$ für alle Wände.

Rollladenkästen: R'_w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'_w für die Fenster.

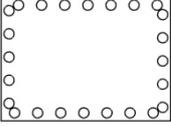
Fenster: $R'_w \geq 37 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 3 für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) nachts; an Fassaden mit Pegeln nachts $\leq 54 \text{ dB(A)}$ $R'_w \geq 32 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 2.

Dächer: $R'_w \geq 45 \text{ dB}$, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlafzimmern - ist ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich. Im Falle anderer Gebäudeanordnungen und somit anderen Beurteilungspegeln als in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt bzw. im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit der Schalldämmung, sind auch andere Schalldämm-Maß-Kombinationen zulässig.

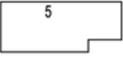
Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Außenwohnbereiche sind möglichst zu der von der Elbeallee abgewandten Seite anzuordnen.

7	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>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.</p> <p>Für den Zugang zum Gebäude kann die Fläche in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.</p> <p>Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität, Hochstamm Stammumfang 16/18 cm fachgerecht im Plangebiet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Größe der Pflanzbeete muss mindestens die Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m haben und die Pflanzgrube ein Volumen von 12 m³.</p> <p>Stellplätze, Carport- und Garagenzufahren sowie nicht überdachte Wege und Sitzplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) zu errichten.</p>
8	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
FD max. 7°	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform und Dachneigung</p> <p>nur Flachdach mit maximal 7° Dachneigung zulässig</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sowie dem Pavillon im Gartenbereich.</p> <p>Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p>

9	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1a) BauGB
	Folgenden CEF-Maßnahmen sind notwendig: <ul style="list-style-type: none">- Installation von 2 Fledermaus-Spaltenquartieren in Form eines Zwei-Kammer-Systems. Die Fledermauskästen sind im zeitigen Frühjahr (ab Mitte März), vor Beginn der Baufeldräumung und der Baumaßnahme nach Absprache mit einem Sachverständigen an zwei geeigneten Bäumen, die nicht im Rahmen der Bebauung beseitigt werden, vorübergehend anzubringen. Nach Beendigung der Baumaßnahme, ab Anfang Oktober bis Mitte März, sind diese Fledermauskästen im Absprache mit einem Sachverständigen an geeigneter Stelle an die neu errichteten Gebäude umzuhängen.- Die Entfernung von Bäumen darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende November erfolgen. Sträucher dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden.- Der Abriss von Gebäuden darf nur in den Wintermonaten ab Mitte Oktober bis Anfang März durchgeführt werden.

	Sonstige Hinweise
	<p>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.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>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.</p> <p>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 Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahbarkeit 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Besei-</p>

	<p>tigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt, Bauberatung, August Bebel Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
<p>z.B.  4</p> <p> 5</p> <p></p> <p>605</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>