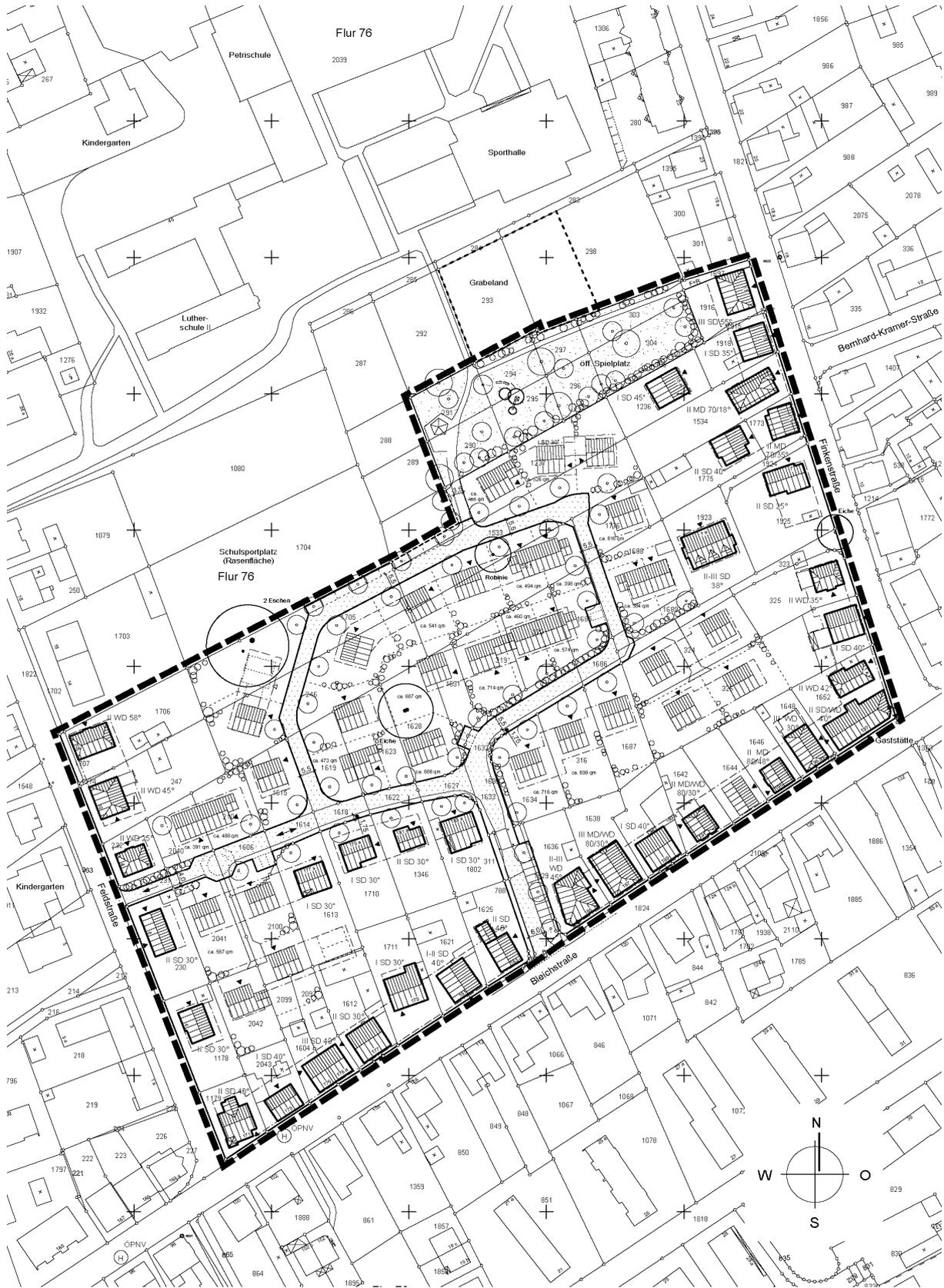


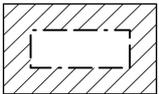
Anlage

| | |
|----------|--|
| D | <p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 'In den alten Gärten'</p> <p>Entwurfs-Fassung</p> <ul style="list-style-type: none">– Nutzungsplan, Gestaltungsplan– Angabe der Rechtsgrundlagen– Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise <p>Bearbeitung:</p> <p>Planungsbüro Werner von Beeren • Bielefeld in Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Bielefeld (600.5, PM)</p> |
|----------|--|

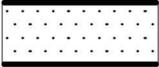
Gestaltungsplan (Entwurfs-Fassung im Maßstab ca. 1:2.000)

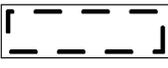


| | Angabe der Rechtsgrundlagen |
|--|--|
| | <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbau-ordnung (BauO NRW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW, S. 256); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW, S. 272);</p> <p>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 Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW, S. 271).</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p> |

| | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise |
|---|---|
| 0 | Abgrenzungen |
|  | 0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB |
|  | 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt - |
| 1 | Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB |
|  WA WA1 | 1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO In den WA - und WA1 -Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sowie die in § 4 (2) 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB |
| 0,4 | 2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4 |
|  | 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z.B.0,6 |
| II | 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (in Verbindung mit Punkt 2.4) |

| | |
|-----------------------|---|
| III | 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| | <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Im WA1-Gebiet ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze (Punkt 2.3) bei Hauptbaukörpern eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und für alle Gebäudeteile eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig.</p> <p>Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Bezugspunkte:</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p> |
| 3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB |
| o ----- | <p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> |
| 4 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB |
| WA1 | In dem mit WA1 gekennzeichneten Gebieten sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Je |

| | |
|---|---|
| | Reihenmittel- oder Reihenendhaus nur eine Wohneinheit (1 WE). |
| 5 | <p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte und freie Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p> |
| | <p>In einem Streifen von 3,0m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jegliche Gebäude, auch die, die gemäß § 65 (1) 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Sofern Baufenster dichter als 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sind hier nur Hauptbaukörper zulässig.</p> <p>Garagen sind mindestens 5,0m und überdachte Stellplätze (Carports) mindestens 3,0m <u>allseitig</u> von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.</p> <p>Für freie KFZ-Stellplätze dürfen maximal 50% der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus dürfen sie nicht hinter der rückwärtigen Flucht des Hauptgebäudes liegen. Auch Teilüberschreitungen sind unzulässig. In WA-Gebieten sind zur Bestandsicherung Ausnahmen zulässig.</p> |
| 6 | <p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p> |
|  | <p>6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> |
|  | <p>6.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> <u>-öffentlich-</u></p> <p><u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fuß- bzw. Radweg, PKW-Stellplätze oder Pflanzinseln sowie die jeweiligen Ausbaustandards sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> |
| 7 | <p>Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB</p> |

| | |
|--|---|
|  | <p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen</u></p> <p>Die flächenhaft dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen nicht als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden.</p> |
| <p>GFL1</p> <p>GFL2</p> <p>GFL3</p> | <p><u>Zweckbestimmung:</u> Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Flurstücke 1918 und 1236 sowie der Versorgungsträger</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zugunsten der Flurstücke 323, 324 und 325 sowie der Versorgungsträger</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 zugunsten der Flurstücke 2041, 2042, 2100, 2099 und 2097 sowie der Versorgungsträger</p> |
| <p>8</p> | <p>Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung</p> <p>gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p> |
|     | <p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Parkanlage</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Kinderspielplatz</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Parkanlage in Weg- und Pflanzflächen sowie des Kinderspielplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>8.2 <u>Anzupflanzender mittelgroßer Baum (Baum 2. Ordnung)</u> gemäß § 9 (1) 25a BauGB</p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein mittelgroßer Baum als Hochstamm (Baum 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung ist vom Grundsatz vorgegeben, kann im Detail aber verändert werden.</p> |

| | | | | | | | | | |
|---|---|-----------|------------------|-----------|--------------------|-------------|----------------|-----------|--------------------|
| | <p>Sofern diese Bäume im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen sind, muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden.</p> <p><u>Liste geeigneter heimischer Baumarten:</u></p> <table data-bbox="550 392 1125 526"><tr><td>Feldahorn</td><td>(Acer campestre)</td></tr><tr><td>Hainbuche</td><td>(Carpinus betulus)</td></tr><tr><td>Wildkirsche</td><td>(Prunus avium)</td></tr><tr><td>Eberesche</td><td>(Sorbus aucuparia)</td></tr></table> | Feldahorn | (Acer campestre) | Hainbuche | (Carpinus betulus) | Wildkirsche | (Prunus avium) | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Feldahorn | (Acer campestre) | | | | | | | | |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) | | | | | | | | |
| Wildkirsche | (Prunus avium) | | | | | | | | |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) | | | | | | | | |
|  | <p>8.3 <u>Zu erhaltende Bäume</u></p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder zur Umsetzung der öffentlichen Erschließung erforderlich sind.</p> <p>Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,5m.</p> | | | | | | | | |
| <p>9</p> | <p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p> | | | | | | | | |
| | <p>9.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen, der nicht überdachten Stellplätze, Carports und Garagen, der Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Terrassen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.</p> <p>9.1.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein Grundstücksstreifen von mindestens 5,00 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ausgenommen sind die zulässigen Zufahrten, Zuwegungen, KFZ-Stellplätze und Gebäude. Bei einem geringeren Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gilt dies für den verbleibenden Bereich.</p> <p>9.1.2 <u>Eingrünung von nicht überdachten Stellplätzen</u></p> <p>Nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft eingegrünt werden, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.</p> <p>9.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>Bei konzeptionell und/oder baulich zusammenhängenden Gebäuden sind hinsichtlich der Fenster, Wände, Dachformen und Dacheindeckungen sowie der sonstigen Außenbauteile die Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.</p> | | | | | | | | |

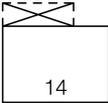
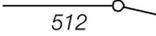
| | |
|----------------------------|---|
| <p>SD/KW/WD 30-45°</p> | <p>9.3 <u>Dachform/ Dachneigung/ Trauf- und Firsthöhe/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten und –einschnitte/ Dachüberstand</u></p> <p>Es sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KW) und Walmdächer (WD) zulässig und mit einer Dachneigung von 30-45° auszubilden. Zur Anpassung an den Bestand sind andere Dachneigungen zulässig. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.</p> |
| <p>SD 30-38°</p> | <p>Es sind symmetrische Satteldächer als Giebeldächer mit einer Dachneigung von 30-38° auszubilden. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Für Garagen und Carports sind auch geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.</p> <p>Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen.</p> <p>Zwerchgiebel müssen folgenden Abstand einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). <p>Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m,- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m und- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). <p>Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- von der Außenseite die Giebelwand mindestens 1,50 m,- von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m und- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). <p>Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in den WA1-Gebieten nur in der Ebene direkt über dem Erdgeschoss ausgebildet werden.</p> <p>Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.</p> |

| | |
|-----------|--|
| | |
| 10 | Sonstige Hinweise |
| 10.1 | <u>Altablagerungen bzw. Altstandorte</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen. |

10.2 Artenschutzrechtliche Prüfung/
Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Mitwirkung der Landschaftsarchitekten Kortemeier/ Brokmann (Herford) sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld im September 2010 erfolgt. Als Ergebnis werden in den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Hinweise aufgenommen:

- Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem September 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Es sind vor der Räumung das Grabelandflächen insgesamt 10 Fledermausnistkästen im Plangebiet oder in dessen unmittelbarem Umfeld fachgerecht zu installieren (Ausführung: Flugloch als Rundloch oder Schlitz; mindestens die Hälfte der Kästen davon mit einer Eignung als Sommer- und Winterquartier, d.h. isoliert). Die Nistkästen sind jährlich auf sichere Aufhängung, Fluglochfreiheit und Offenheit des Hohlraumes zu kontrollieren und bei Bedarf von Exkrementen zu reinigen.
- Bei der Beseitigung der Gartenhütten und festgesetzten Bäume, bei Hinweisen auf brütende Vögel oder dem Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.
- Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung potenziell vorkommender Brutvögel der Arten Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Sperber, Saatkrähe, Turteltaube und Waldohreule ist auf Räumung der Fläche und auf eine Beseitigung der 3 Bestandbäume im Planinneren innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum zwischen Februar und Juli, zu verzichten. Der grundsätzlich festgesetzte Bestandschutz der vorhandenen Bäume ist zu beachten.

| | |
|--|---|
| | <p>10.3 <u>Rechtskräftiger Bebauungsplan</u></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten in einem Teilbereich die bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01. Sollte der Bebauungsplan Nr. III/3/97.00 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01 auf und gelten erneut.</p> |
| | <p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> |
|      | <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandenes, nicht eingemessenes Gebäude</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p><u>Gestaltungsplan</u></p> <p>Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Vorschlag für neue Grundstücksgrenze</p> |