

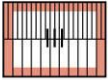
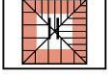
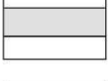
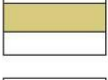
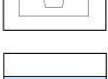
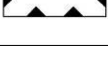
Anlage

A3	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Erneuter Entwurf - Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB • Pläne zum erneuten Entwurf • Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung • Stellungnahmen aus der erneuten Trägerbeteiligung • Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung
-----------	--

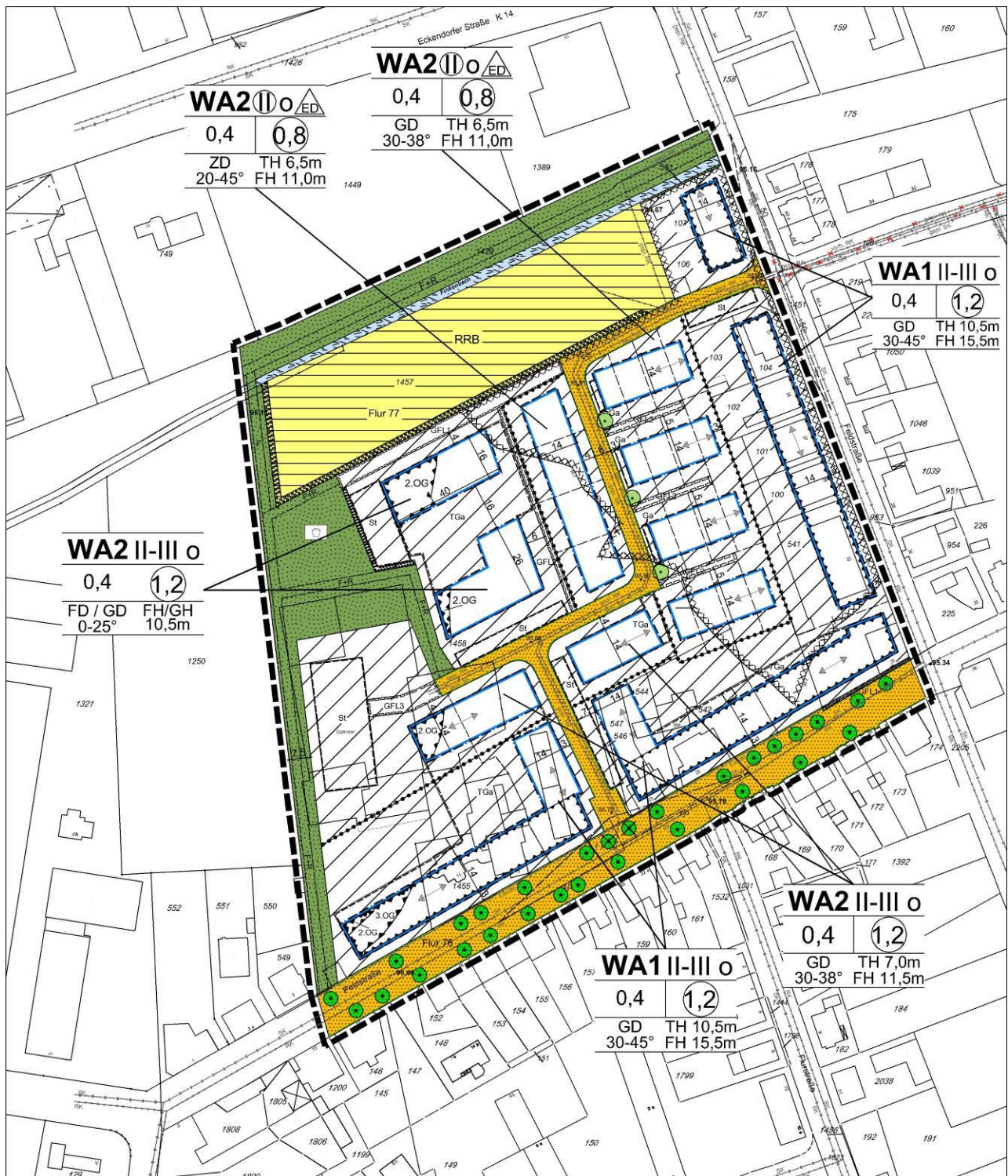
Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan, Stand: 2. Entwurfsbeschluss



Bebauungsplan Gestaltungsplan - Legende, Stand: 2. Entwurfsbeschluss

	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit, Firstrichtung und geneigtem Dach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Zeltdach im künftigen Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Fußweg bzw. Fuß- und Radwege (nicht lagegenau)
	Stellplätze
	mögliche Tiefgaragenzufahrt
	private Grünfläche / naturnahe Bepflanzung
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	RRB / Retentionsfläche
	Spielplatz
	Gewässer (Bach)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 2. Obergeschoss
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 3. Obergeschoss

Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan, Stand: 2. Entwurfsbeschluss

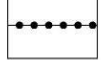


Nutzungsplan Entwurf - Legende, Stand: 2. Entwurfsbeschluss

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2**
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II-III

zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlagen

TH

maximale Traufhöhe

FH

maximale Firsthöhe

GH

maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirsrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA2 0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
GD TH 6,5m 30-45° FH 11,0m	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

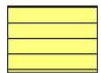


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB



Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von
Niederschlagswasser



Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland,
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland

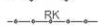


Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen



vorhandener Schmutzwasserkanal



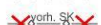
vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal



zukünftig entfallender Regenwasserkanal



vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2**
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II-III

zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlagen

TH

maximale Traufhöhe

FH

maximale Firsthöhe

GH

maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirsrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA2 0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
GD TH 6,5m 30-45° FH 11,0m	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB



Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von
Niederschlagswasser



Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland,
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal



zukünftig entfallender Regenwasserkanal



vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

1. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 29.06.2012 bis einschließlich 20.07.2012 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis zum 16.07.2012 abgegebenen Stellungnahmen beinhalten keine abwägungsrelevanten Inhalte.

3. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der von städtischen Dienststellen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Sachverhalte werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ geändert bzw. ergänzt.

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

Textliche Festsetzungen

1. Angabe der Rechtsgrundlagen

Die Gemeindeordnung wurde zwischenzeitlich geändert.

Änderungsmaßnahme:

Die Zitierung lautet nunmehr:

„..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436)“

2. Bauflächen - Begriffsbestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen (Ziffer 2.3)

Die bisherigen Definitionen der oberen Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen verwenden verschiedene Formulierungen für denselben Begriff.

Änderungsmaßnahme:

Die Definitionen werden wie folgt aufeinander abgestimmt:

„Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut

Firsthöhe = oberster Abschluss der Dachhaut

Gebäudehöhe = oberster Abschluss des Gebäudes“

3. Grünplanung - Stellplatzbegrünung (Ziffer 11.1)

In der bisherigen Textfassung wird die benötigte Pflanzfläche für Bäume mehrfach mit unterschiedlichen Dimensionierungen genannt:

„...Nach max. 5 Stellplätzen ist auf einer mind. 2 m breiten Fläche ein Baum anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) anzulegen.“

Änderungsmaßnahme:

Zur Klarstellung soll auf die erstgenannte Flächenangabe verzichtet werden:

„...Nach max. 5 Stellplätzen ist ~~auf einer mind. 2 m breiten Fläche~~ ein Baum anzuordnen. ...“

4. Grünplanung - Zu erhaltende Bäume (Ziffer 11.5)

Um den Erhalt der Bäume dauerhaft zu sichern, soll die Festsetzung durch folgenden Wortlaut erweitert werden:

„Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.“

Änderungsmaßnahme:

Die Festsetzung wird demgemäß ergänzt.

Begründung

5. Verfahrensablauf

Die Begründung zum Bebauungsplan soll um die wichtigsten Daten zum Verfahrensablauf ergänzt werden.

Änderungsmaßnahme:

Die Angaben werden auf Seite D 4 eingefügt.

6. Überflutung

Auf Seite D12 Abschnitt „Überflutungssicherheit“ (3. Absatz, 1. Aufzählungszeichen) soll der bisherige Text gegen folgende Formulierung ausgetauscht werden:

„Die privaten Geh- und Gehwege sind mindestens auf das Niveau der geplanten öffentlichen Straßenfläche und mit Gefälle dorthin anzuordnen. Von diesen privaten Geh- und Fahrwegen abgeleitetes Niederschlagswasser darf nicht direkt auf die öffentlichen Straßenflächen geleitet werden. Es ist nach § 14 Abs. 4 der Satzung der Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vor der öffentlichen Fläche durch eine Entwässerungsrinne oder eine andere geeignete Einrichtung zu fassen und dem privaten RWK zuzuführen.“

Änderungsmaßnahme:

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

7. Finanzielle Auswirkungen

Auf Grund der Überarbeitung der Planung verändern sich die finanziellen Auswirkungen innerhalb des Plangebiets folgendermaßen.

„Die Gesamtkosten für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche liegen in einer Höhe von rd. 287.000 €. Dabei entstehen für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen einschließlich des Kinderspielplatzes Herstellungskosten in der Höhe von ca. 122.300 € im 1. Bauabschnitt und ca. 110.300 € im 2. Bauabschnitt, die vom Erschließungsträger zu tragen sind. Die Kosten

in der Höhe von ca. 54.400 €, die für die Weiterentwicklung des Finkenbachgrünzuges anfallen, sind nicht vom Investor zu tragen und müssen von der Stadt finanziert werden.

Mit der Übernahme der öffentlichen Grünflächen fallen Kosten für die Grünunterhaltung in der Höhe von ca. 15.800 € sowie Miet- und Pachtzahlungen für das Umweltamt in der Höhe von ca. 3.550 € an, die in den städtischen Haushalt eingestellt werden müssen.“

Änderungsmaßnahme:

Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.

8. Klarstellungen und weitere redaktionelle Ergänzungen

Zudem wurden der Nutzungsplan, die textlichen Festsetzungen und die Begründung im Hinblick auf kleine Unstimmigkeiten und Schreibfehler redaktionell überarbeitet.