

Anlage

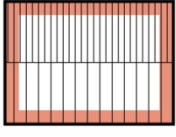
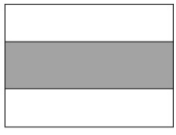
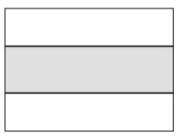
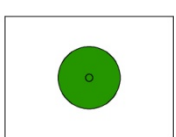
A	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ • Pläne zum Vorentwurf • Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
----------	---

Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss



Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Huchten“ Gestaltungsplan – Legende

	Vorschlag für neues Gebäude mit Firstrichtung und geneigtem Dach im künftigen Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Zuwegung
	Private Grundstücksfläche
	anzupflanzende Bäume

Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hügeln“
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Vorentwurf, Stand: Aufstellungsbeschluss



Aufstellung Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“

Nutzungsplan – Legende

0. Abgrenzungen



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

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



Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe der baulichen Anlagen
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe

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

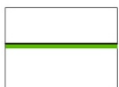


Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1		Art der baulichen Nutzung	
0,4		Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GD / ZD TH 6,50m 25-35° FH 10,50m		Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform	Traufhöhe
		Dachneigung	Firsthöhe

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)

6. Sonstige Planzeichen

- z.B. 35-45° Dachneigung
- GD geneigtes Dach
- ZD Zeltdach

z.B. Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 08.04.2013 bis einschließlich 26.04.2013 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 15.04.2013 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung keine Äußerungen vorgebracht worden.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ berücksichtigt worden.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH weist darauf hin, dass das gesamte Plangebiet im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln, Zone III B der Wassergewinnungsanlage 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH liegt und die wasserschutzrechtlichen Auflagen der Verordnung vom 29.07.1976 beachtet werden müssen. Darüber hinaus sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten „RiStWag“, insbesondere die Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten, zu beachten.

Daher soll in die textliche Begründung unter Punkt 9.4 folgendes aufgenommen werden:

Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt angeregt, auf der privaten Grundstücksfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die zu verlegenden Versorgungsleitungen mit einem Schutzstreifen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.

Darüber hinaus wird bzgl. der Raumwärmeversorgung des Plangebietes Stellung genommen. In dem vorgesehenen Baugebiet sind freistehende Einzelhäuser mit sehr niedrigen spezifischen Energieverbräuchen vorgesehen. Die hohen Investitionskosten für eine dezentrale Wärmeversorgung und Gestaltung eines Nahwärmenetzes erlauben keine alternative wirtschaftliche Lösung zu den konventionellen Heizsystemen. Das ist keine Abkehr von dem Ansatz des Einwenders, wo immer möglich eine sinnvoll, dezentrale KWK-Lösungen zu etablieren. Bei einer für eine Nahwärmeversorgung „optimaleren“ Bebauungsstruktur mit höherer Wärmedichte und einem komprimierten Leitungsnetz wird das Konzept einer Nahwärmeversorgung mit BHKW weiterhin für eine attraktive Versorgungsmöglichkeit gehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden aufgenommen.

Die moBiel GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet im Einzugsbereich der Haltestelle Südheide liegt, die von den moBiel-Stadtbuslinien 28 (Ummeln - Südwestfeld - Brackwede - Gadderbaum - Jahnplatz) und 128 (Brackwede - Südwestfeld - Ummeln - Brackwede) bedient wird. Die Linie 28 verkehrt werktags halbstündlich und sonntagnachmittags stündlich,

die Linie 128 in den Schwachverkehrszeiten abends und am Sonntagvormittag alle 30 bzw. 60 Minuten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Die Bezirksregierung Detmold äußert keine Bedenken und Anregungen.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I / B 58 „Wohngebiet Auf den Hüchten“ berücksichtigt worden.