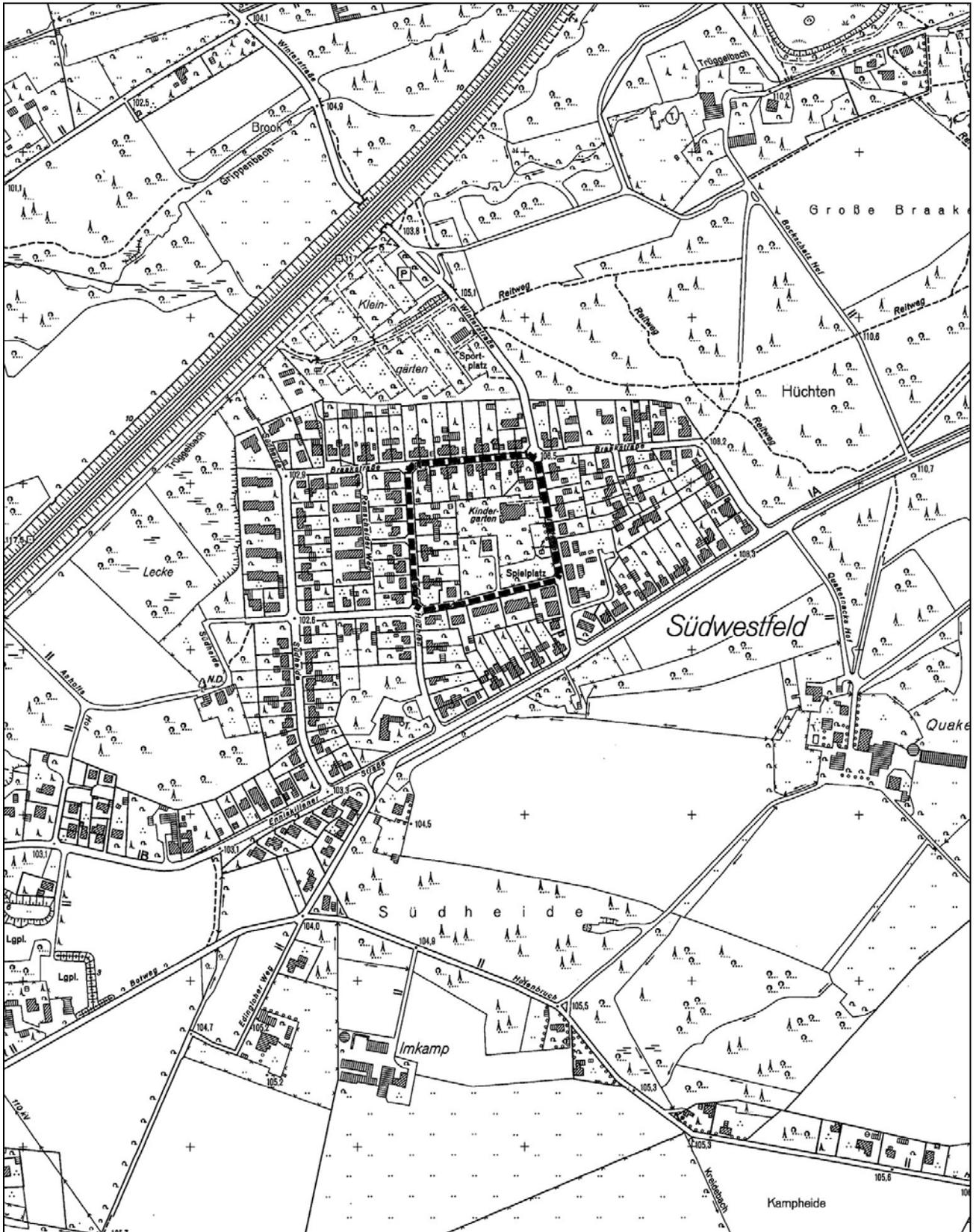


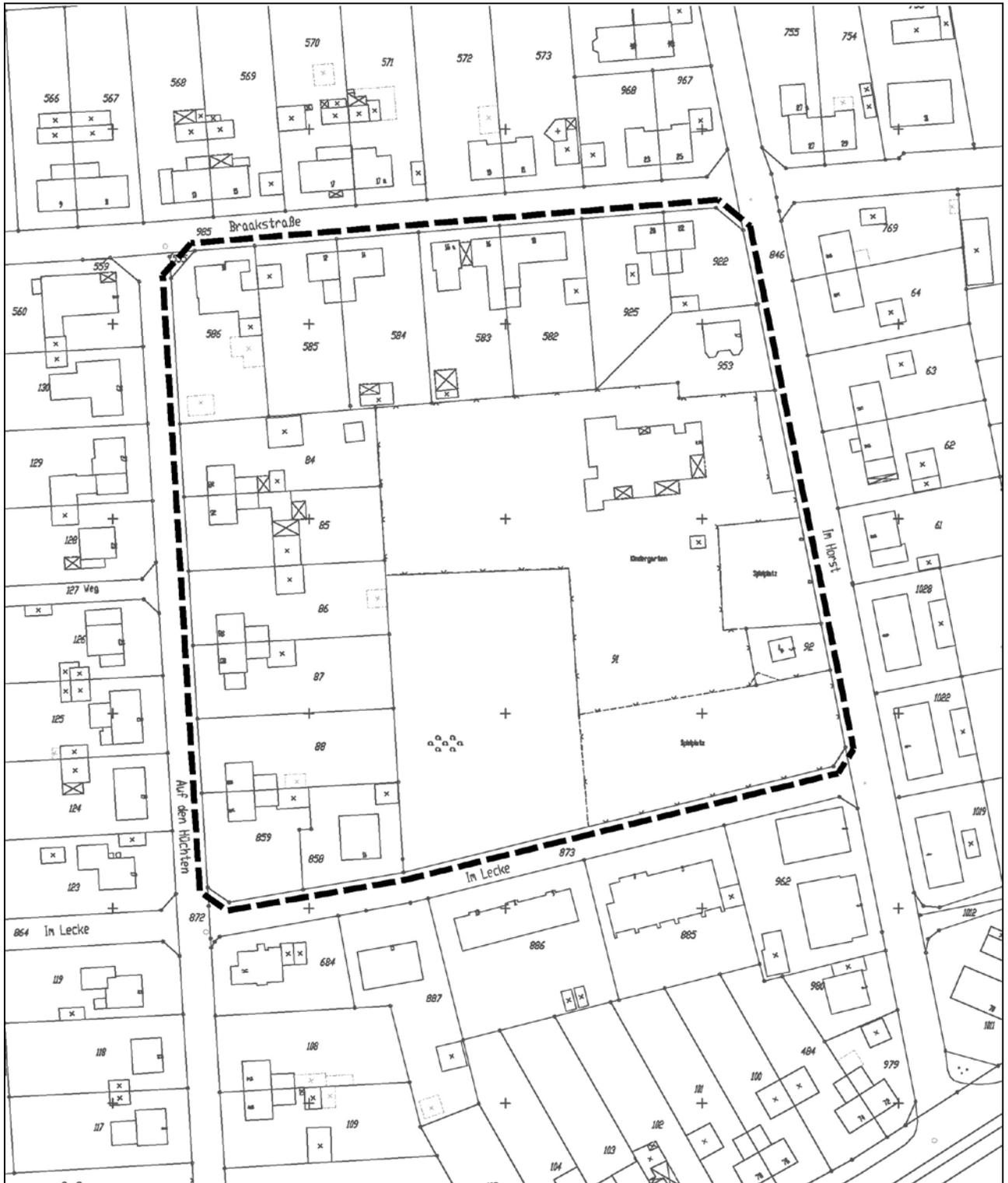
Anlage

C	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)• Luftbild (ohne Maßstab)• Bestandsplan (ohne Maßstab)• Legende - Bestandsplan• Aufzustellender Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	--

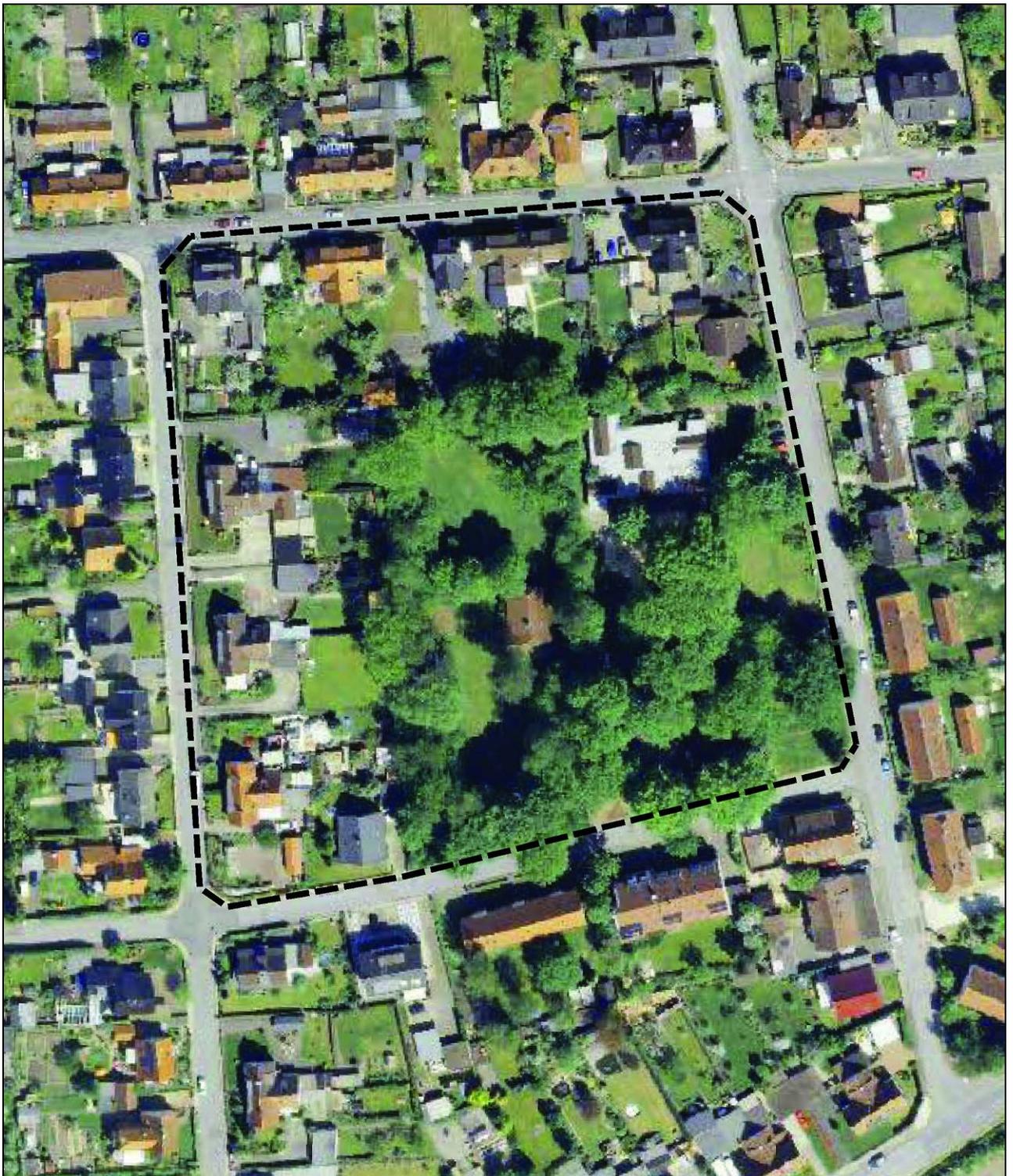
Übersicht des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)



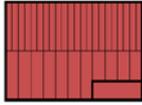
Bestandsplan (ohne Maßstab)



Legende - Bestandsplan



Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



Bestehendes Hauptgebäude mit Satteldach und Nebengebäude im Wohngebiet



Bestehendes Nebengebäude im Wohngebiet



Bestehendes Gebäude mit Flachdach Kindergarten



Zuwegung



Stellplätze



Private Grundstücksfläche



Öffentliche Grünfläche / Fläche für den Gemeinbedarf

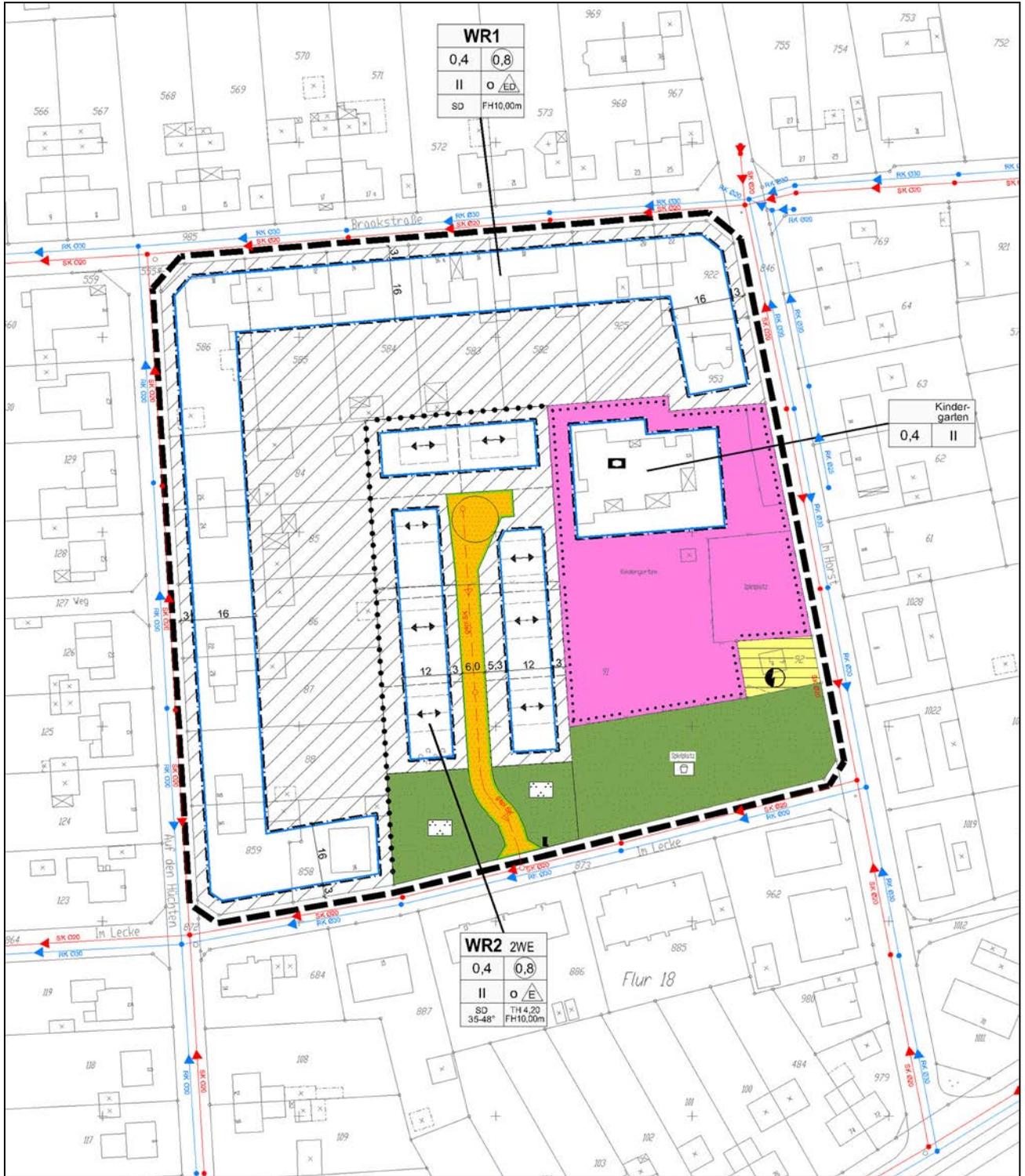


vorhandener Baum (Standort nicht eingemessen)

Folgende Bäume geben eine grobe Einschätzung der Bestandssituation auf der südlichen Teilfläche mit einer Beschreibung der Baumbestände von 1 - 31 und auf der mittleren Teilfläche von 32 - 43 wieder.

Nummer	Art	Nummer	Art	Nummer	Art
1	Birke	17	Spitzahorn	32	Linde
2	Stieleiche	18	Kirsche	33	Hainbuche
3	Birke	19	Kirsche	34	Birke
4	Birke	20	Roteiche	35	Kirsche
5	Birke	21	Birke	36	Birke
6	Stieleiche	22	Roteiche	37	Roteiche
7	Rotbuche	23	Birke	38	Roteiche
8	Rotbuche	24	Roteiche	39	Roteiche
9	Kirsche	25	Birke	40	Stieleiche
10	Stieleiche	26	Birke	41	Stieleiche
11	Rotbuche	27	Hainbuche	42	Schwarzerle
12	Rotbuche	28	Hainbuche	43	Stieleiche
13	Stieleiche	29	Birke		
14	Stieleiche	30	Douglasie		
15	Birke	31	Douglasie		
16	Birke				

**Aufzustellender Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf**



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

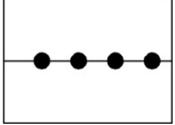
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

Anmerkung

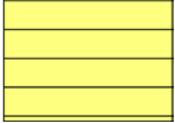
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß

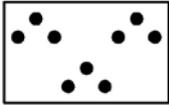
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z.B. 0,4</p> <p>z.B. (0,8)</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p>

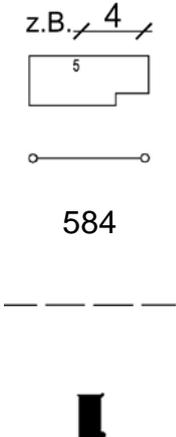
<p>II</p> <p>z.B. TH 4,50m z.B. FH 10,00m</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3-Baukörperlänge zulässig.</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>3.3 Stellung baulicher Anlagen</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>

4	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
 	<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergarten</p>
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei beschränkt.
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</p>
7	Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
	7.1 Versorgungsflächen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
8	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	Öffentliche Grünflächen

	8.1 Zweckbestimmung: Spielplatz
	8.2 Zweckbestimmung: Parkanlage
9	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	<p>Der Gehölzbestand darf nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beseitigt werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potentieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung der Baumfällung ist ein sachkundiger Biologe hinzuzuziehen, der die potentiell geeigneten Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren hat. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Bei der Fällung muss der sachkundige Biologe anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können.</p> <p><u>Vor der Durchführung der Fällarbeiten müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:</u></p> <p>Um den Verlust potentieller Quartiere für Fledermäuse zu kompensieren, sind 7 künstliche Fledermaushöhlen z. B. der Fa. Schwegler (www.schwegler-natur.de) (bzw. Typ 1FF) in den Bäumen des östlich anschließenden Grundstückes in Höhen von 5-10 m aufzuhängen. Die Bereiche um die Kästen sollen möglichst frei und nicht durch Zweige verdeckt sein. Die Öffnung soll möglichst nach Osten weisen.</p> <p>Vorhabenbedingt kommt es zum Verlust zweier Bäume mit Höhlung, die eine potentielle Eignung als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz aufweisen. Um das Angebot an potentiellen Bruthöhlen im Plangebiet zu erhöhen, sind auf der östlich anschließenden Fläche des Spielplatzes und Kindergartens in möglichst großem Abstand voneinander vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter z. B. der Fa. Schwegler (www.schwegler-natur.de) (bzw. Typ Nischenbrüterhöhle 1N) speziell für den Gartenrotschwanz zu installieren. Hierdurch kann die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gartenrotschwanzes im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden.</p>

10	<p>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</p>
	<p>Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite nach Westen angeordnet werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. (Um den in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)</p>
11	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
SD 35-48°	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Nur Satteldächer zulässig</p> <p>Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>Gemeinschaftsgaragen / -carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p>

	<p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p>Fassadenmaterial</p> <p>In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun. Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<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>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 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.</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. Hieraus ist</p>

	<p>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.</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 dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH in der Schutzzone III B ca. 1800 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
 <p>z.B. 4</p> <p>5</p> <p>584</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstücksteilungen</p> <p>Standort für Müllbehälter (nicht lagegenau) am Abfuhrtag</p>