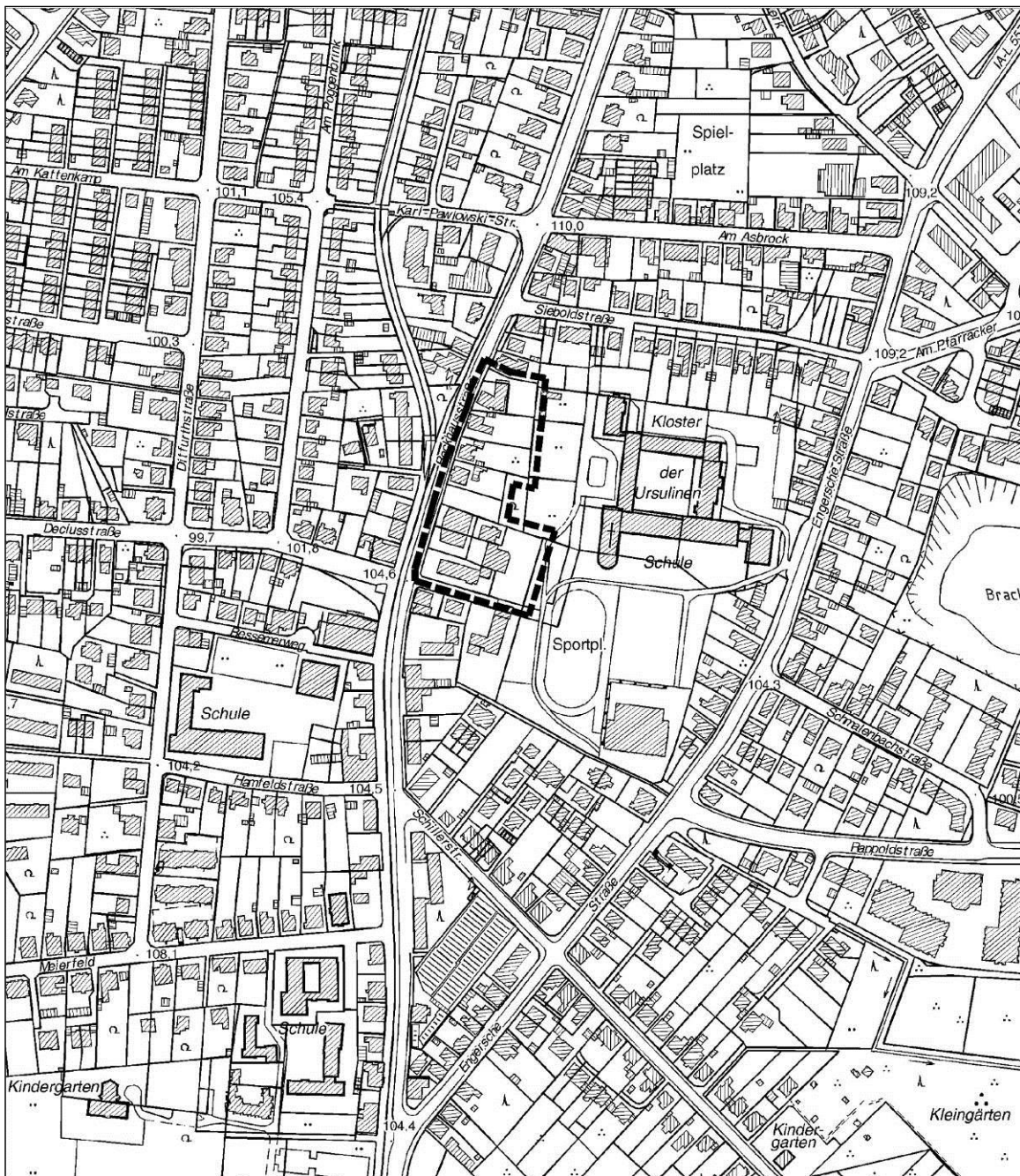


Anlage

B	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Bestandsplan (ohne Maßstab) • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf • Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf mit 2 Bebauungsvarianten • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurfsbeschluss
-----------------	---

Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)





Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Bestandsplan (ohne Maßstab)



Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 **Bestandsplan – Legende**



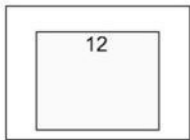
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Flachdach im Mischgebiet



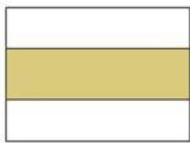
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firnstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firnstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet



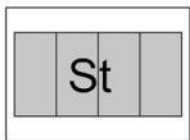
Bestehendes Gebäude (außerhalb Plangebiet)



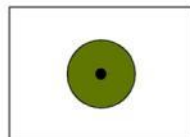
Fußweg (nicht lagegenau)



Private Grünfläche

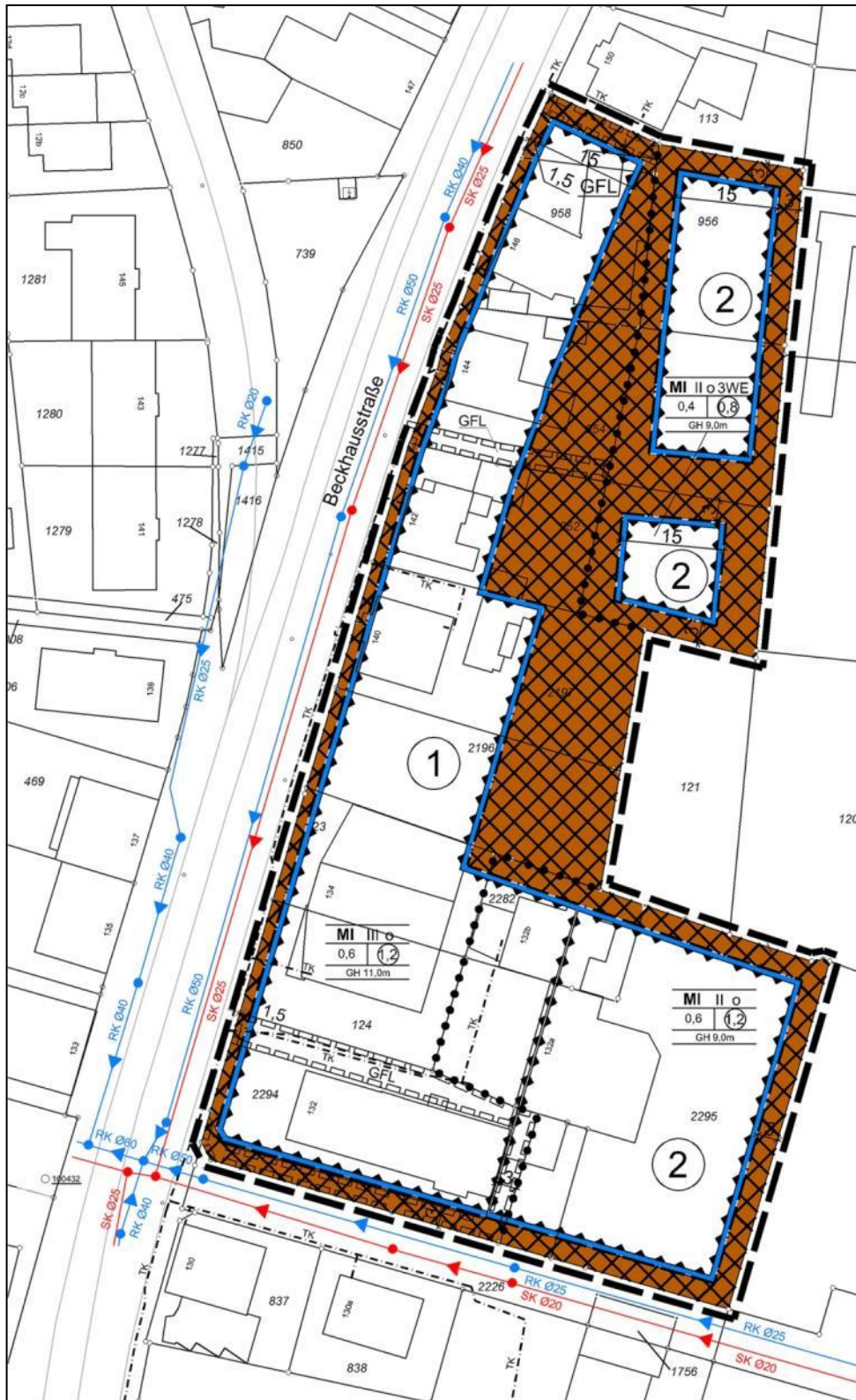


Stellplätze



Vorhandene Bäume

Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf



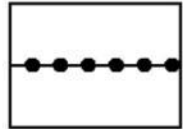
Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02

Nutzungsplan – Legende

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



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

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

o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

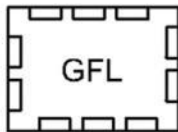
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise Max. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
MI		
II		
o		
3WE		
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,8	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche
GH 9,0m		

Gebäudehöhe

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

3WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger



vorh. Schmutzwasserkanal

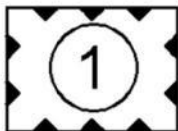


vorh. Regenwasserkanal



vorh. Telekomleitung

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 durch Verkehrslärm -
1. Baureihe

Die bestehenden Gebäude Beckhausstraße Nr. 132 bis 146 sind im Rahmen von Umbauten und Nutzungsänderungen im MI durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.



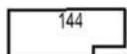
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm -
2. Baureihe

Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

7. Sonstige Planzeichen



Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

954

Flurstücksnummer

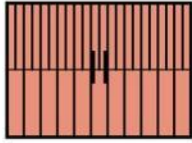


Flurgrenze

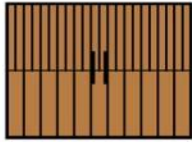
Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf mit 2 Bebauungsvarianten



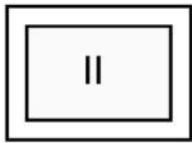
Aufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Gestaltungsplan– Legende



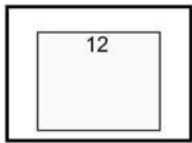
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



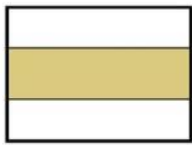
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



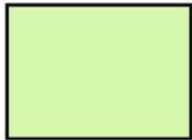
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
und Flachdach



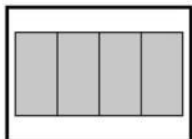
Bestehendes Gebäude



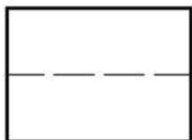
Fußweg (nicht lagegenau)



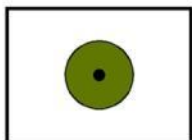
Private Grünfläche



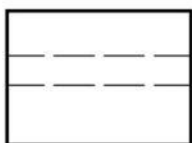
Stellplätze



Vorschlag Grundstückseinteilung

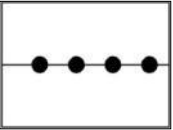


Vorhandene Bäume

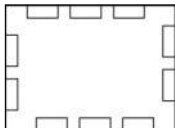


Zuwegung nicht lagegenau

	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 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154); § 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878). <u>Anmerkung</u> 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
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 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
	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO Allgemein zulässig sind: • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. 0,4 z.B. 	2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. GH 9,00 m	2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Die maximal zulässige First- und Traufhöhe wird ab der Oberkante der an für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen grenzenden vorhandenen Verkehrsfläche (Beckhausstraße) bis fertig gestelltem First- oder Traufpunkt gemessen. Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenwand. Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut. Der maßgebliche Bezugspunkt ist die Oberfläche der fertig gestellten Fahrbahndecke der angrenzenden vorhandenen erschließenden Verkehrsfläche (Beckhausstraße) gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes (Grundstücksachse) (überbaubare Grundstücksfläche). Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3-Baukörperlänge zulässig. <u>Staffelgeschoss</u> Staffelgeschosse sind im Baufenster entlang der Beckhausstraße nur bei einer ein- und zweigeschossigen Bauweise zulässig. Bei den rückwärtigen Baufenstern sind Staffelgeschosse nur bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen

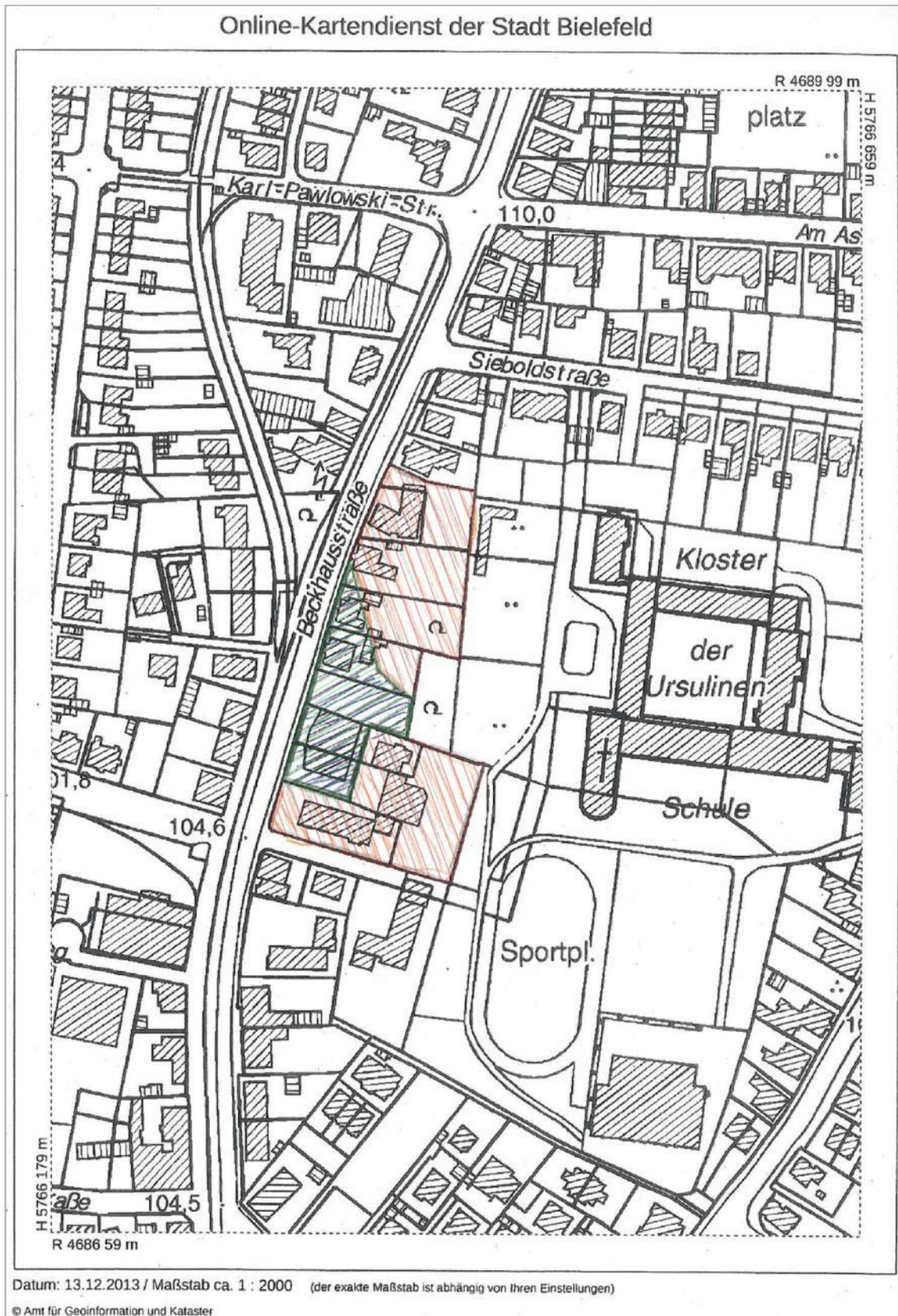
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig. Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind gemäß §14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
3 WE	Je Einzelhaus sind jeweils drei Wohneinheiten zulässig.
6	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB
   GFL	6.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Telekom Deutschland GmbH Hinweis: Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszweckes erhalten bleibt.

	Sonstige Hinweise
	<u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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. <u>Kampfmittelüberprüfung</u> Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“. Siehe hierzu Karte auf Seite B 17. Weist bei Durchführung der 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. <u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. 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. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Bei Arbeiten am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH müssen deren Kabelschutzanweisungen beachtet werden. <u>Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen</u> Innerhalb des Geltungsbereiches besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB).

	<u>Hausdrainage</u> Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche Regenwasserkanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.
--	---

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
124	Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksteilungen

Karte der Kampfmittelgefährdungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst



Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.
Tiefbauarbeiten sind deshalb einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.



Es sind keine Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.