

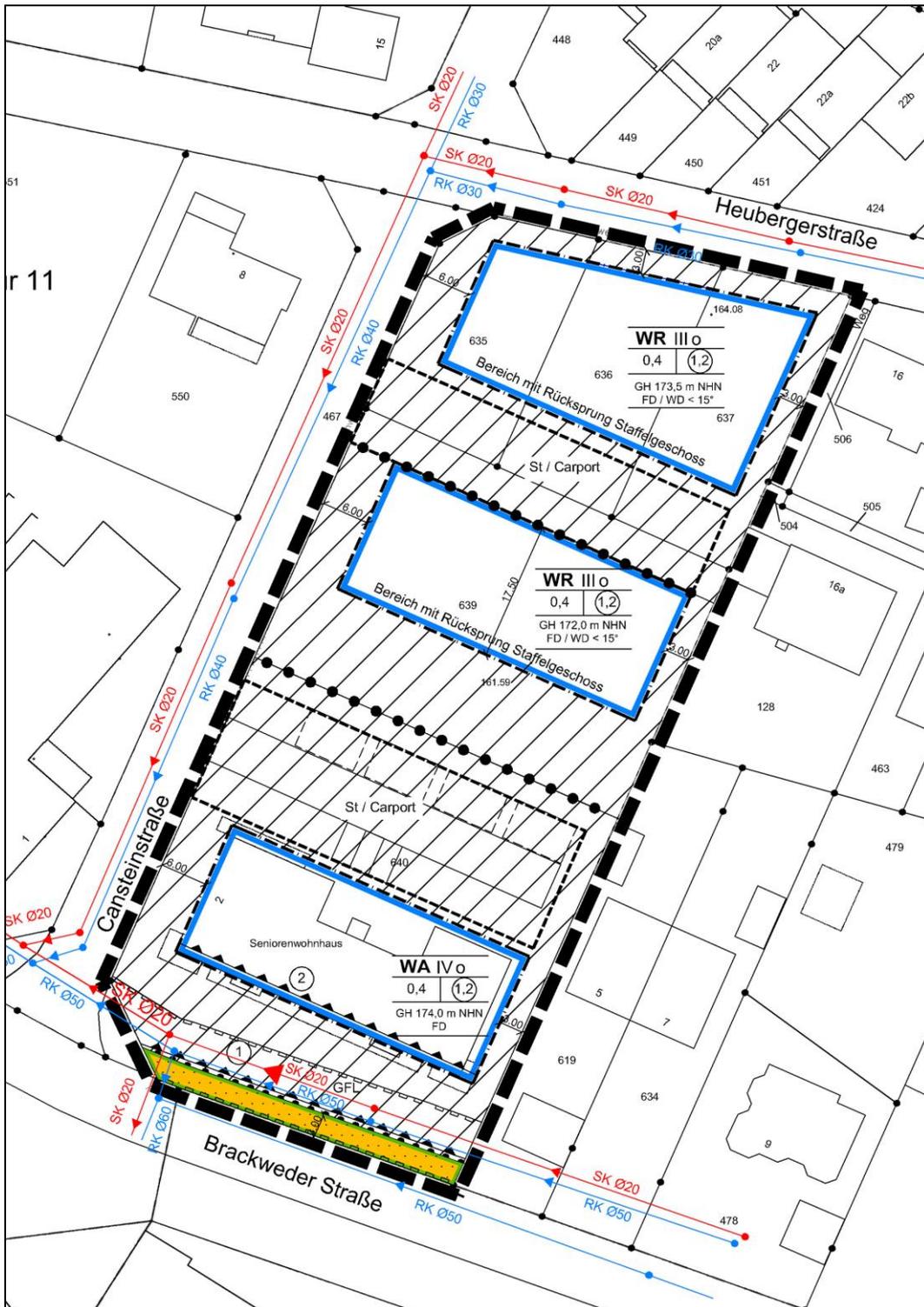
## Anlage

**A2**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“**

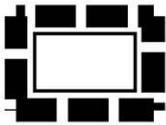
- Pläne zum Entwurf
- Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“  
 Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf

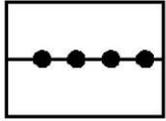


## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Legende

### 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



Reines Wohngebiet  
gem. § 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß



Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern NHN (Flachdach)

### 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

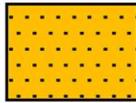
WA III o		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
0,4	1,2	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH 172,0 m NHN		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD / WD < 15°			

**Gebäudehöhe in Meter über NHN**  
**Flachdach / Walmdach max. 15°**

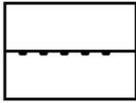
4. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissions- schutzgesetzes 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

2,5 - 3,0 m hohe Lärmschutzanlage entlang der Süd-, Südwest- und Südostgrenze

②

Lärmzugewandte Außenwohnbereiche sind entlang der Gebäudesüd- fassade (Balkone, 1.OG) auszuschließen sowie Eckbalkone im Südwesten und Südosten (1.OG) in verglaster Form zu gestalten.

7. Sonstige Planzeichen

FD Flachdach

WD Walmdach

z.B. 3,00 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Flurgrenze



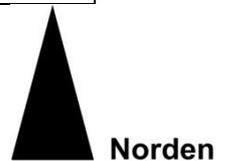
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

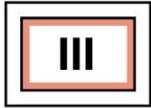
Carport Carport

z.B.  
161,59 m NHN Höhe NHN

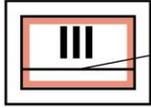
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“  
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Entwurf



## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 3a „Künnekestraße“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Legende



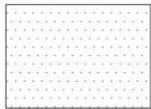
Vorschlag für neues Gebäude  
mit Geschossigkeit und Flachdach  
im künftigen Wohngebiet



Bereich mit Rücksprung  
Staffelgeschoss



Stellplatz / Carport



Versiegelte Flächen / Zuwegung



Private Grundstücksfläche

## Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. 1 / B 3a „Künnekestraße“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

## Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Vorgetragene Stellungnahmen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 / B 3a „Künnekestraße“ berücksichtigt worden.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Deutsche Telekom Technik GmbH 13.06.2014	<p>Die <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> regt an folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung soll der Telekom mitgeteilt werden, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Hinweise werden in der Festsetzung aufgenommen.

<b>Es wird von:</b>	<b>vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)</b>	<b>Abwägungsvorschlag der Verwaltung:</b>
Stadtwerke Bielefeld 16.06.2014	Es wird angeregt, auf zukünftigen privaten Zuwegungen zur Hinterbebauung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen.	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden nach erfolgter Abstimmung mit dem Eigentümer in die Planung aufgenommen.

## **Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

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

### **1. Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen**

Unter 3.2: Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen - Überbaubare Grundstücksfläche  
Wird ergänzt:

Innerhalb der nördlichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Baukörper mit einer maximalen Tiefe von 17,50 m zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Baukörper, die im Gestaltungsplan dargestellt sind die Größe nicht überschreiten.

Unter 6: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Wird ergänzt:

GFL2: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Telekom Deutschland GmbH

Unter 7: 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

wird geändert:

Aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen seitens der Brack-weder Straße sind für das Gebäude im WA (Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen) lärmzugewandte Außenwohnbereiche (z.B. Balkone) entlang der Gebäudesüdfassade (1. OG bis 4. OG) auszuschließen sowie Eckbalkone im Südwesten und Südosten (1. OG bis 4. OG) in verglaster Form zu gestalten.

Sonstige Hinweise

Die Adresse wird angepasst:

LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24, 33609 Bielefeld,

## **2. Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)**

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (2) zugunsten der Anlieger, Stadtwerke Bielefeld GmbH und der Telekom Deutschland GmbH südlich des mittleren Baufensters im Nutzungsplan eingetragen.

## **3. Änderungen / Ergänzungen in der Begründung**

Die Begründung wird entsprechend unter den Punkten 6.2, 8.2, 9.3 und 9.4 geändert und ergänzt.