

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02
„Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der
Ursulinen“**

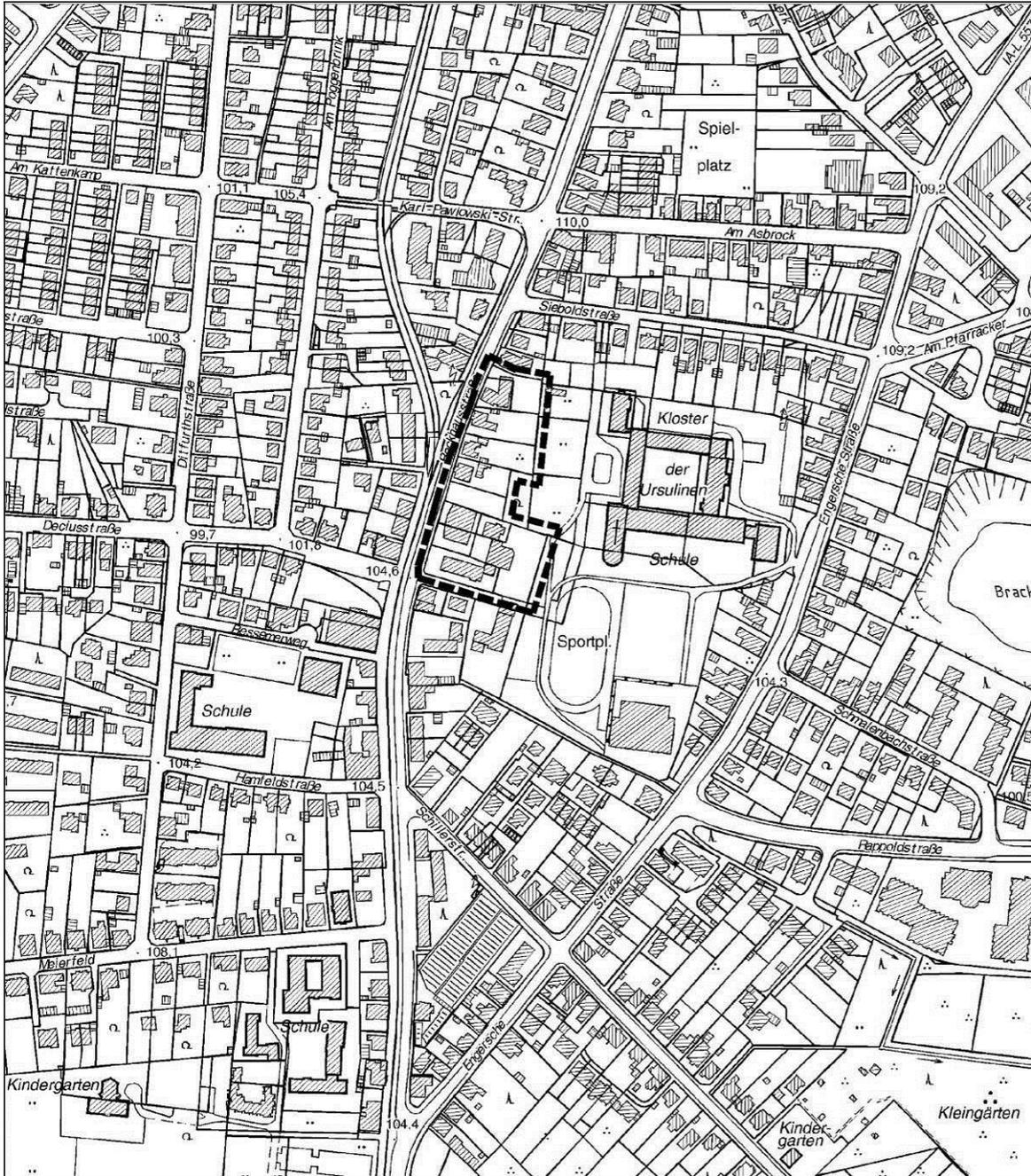
- Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf zur 2. Offenlegung
- Neuaufstellung Bebauungsplan 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

Entwurf zur 2. Offenlegung

Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Entwurf sind in der
Planzeichnung (Legende) und in den textlichen Festsetzungen
seitlich durch einen Strich gekennzeichnet.



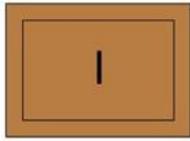
Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)



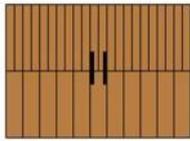
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Bestandsplan (ohne Maßstab)



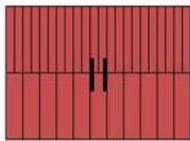
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Bestandsplan - Legende



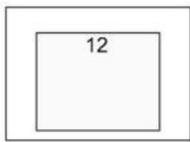
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Flachdach im Mischgebiet



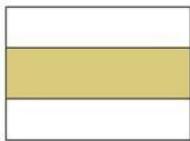
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet



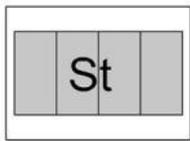
Bestehendes Gebäude (außerhalb Plangebiet)



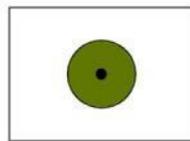
Fußweg (nicht lagegenau)



Private Grünfläche

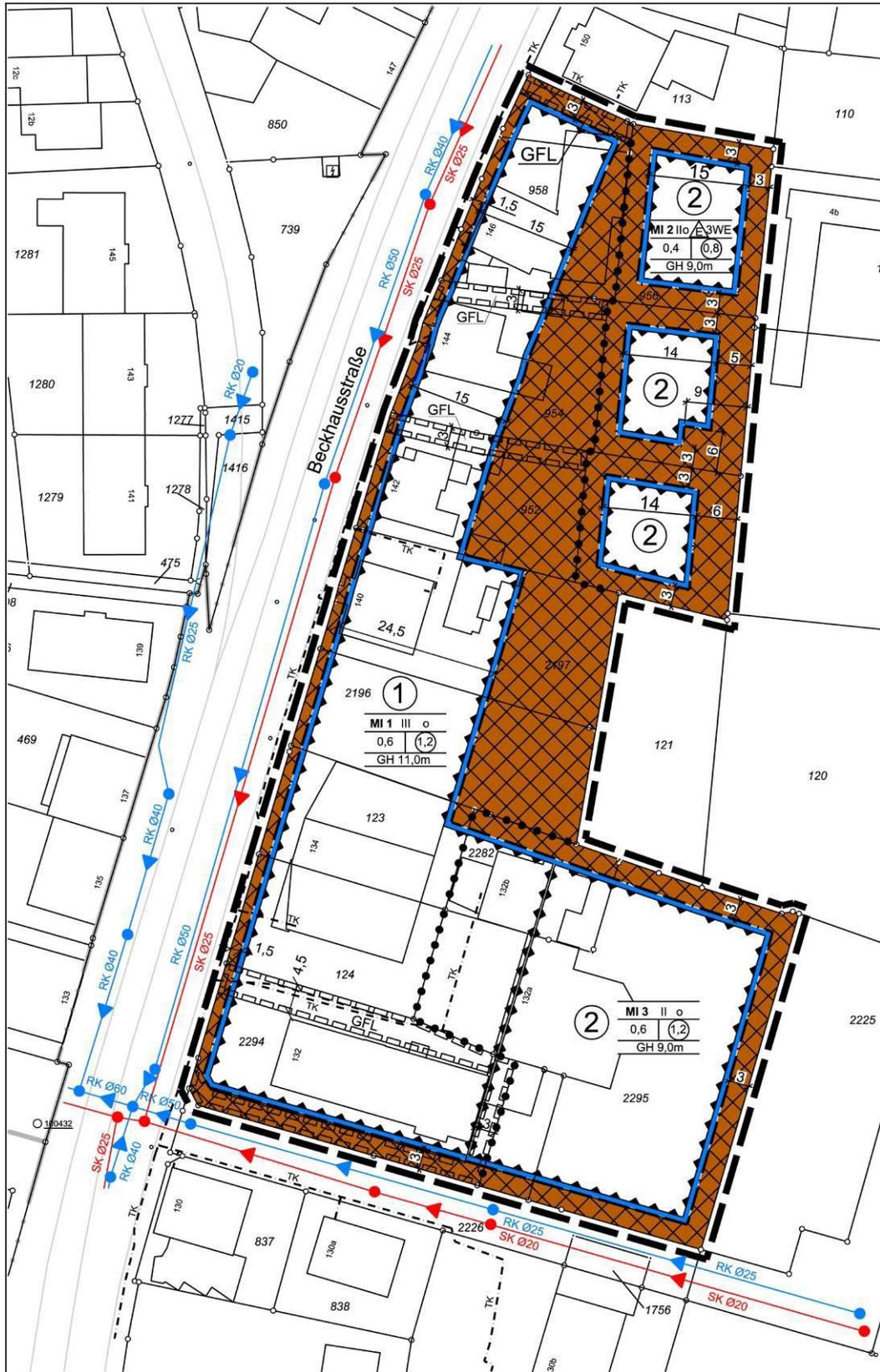


Stellplätze

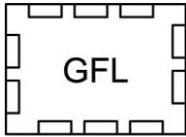


Vorhandene Bäume

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf zur 2. Offenlegung



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



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



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

TK

vorh. Telekornleitung

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 gern. § 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 Neubauten, 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

Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Empfehlung:

Empfohlen wird, dass auch die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

7. Sonstige Planzeichen



Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

954

Flurstücksnummer

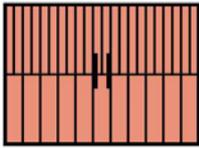


Flurgrenze

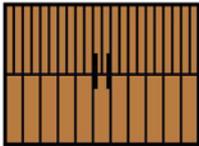
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf mit 2 Bebauungsvarianten



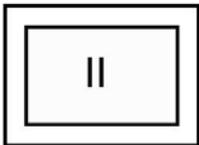
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. II/2/26.02 Gestaltungsplan - Legende



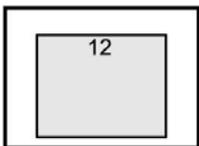
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



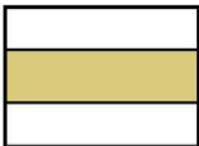
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



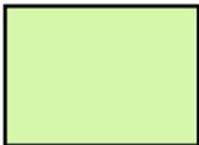
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
und Flachdach



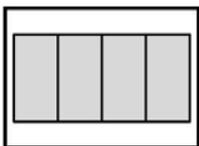
Bestehendes Gebäude



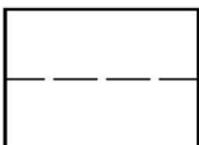
Fußweg (nicht lagegenau)



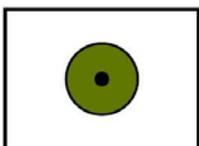
Private Grünfläche



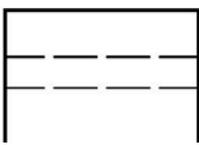
Stellplätze



Vorschlag Grundstückseinteilung



Vorhandene Bäume



Zuwegung

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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

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 Abs. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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).

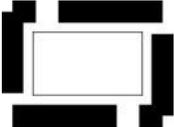
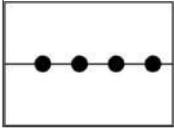
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

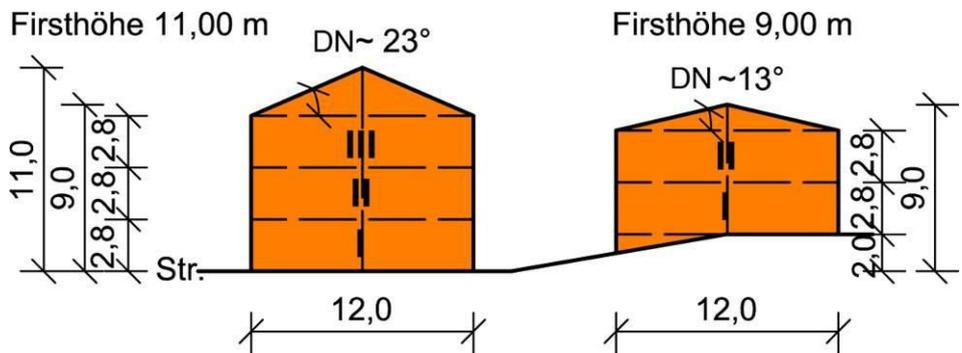
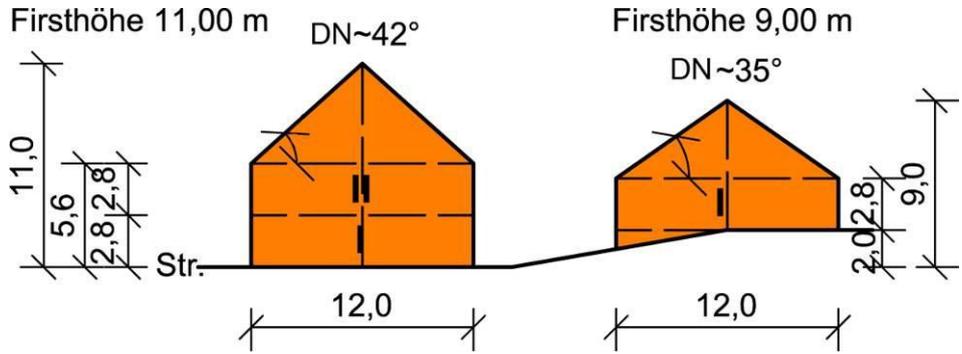
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Stand: 16.10.2014

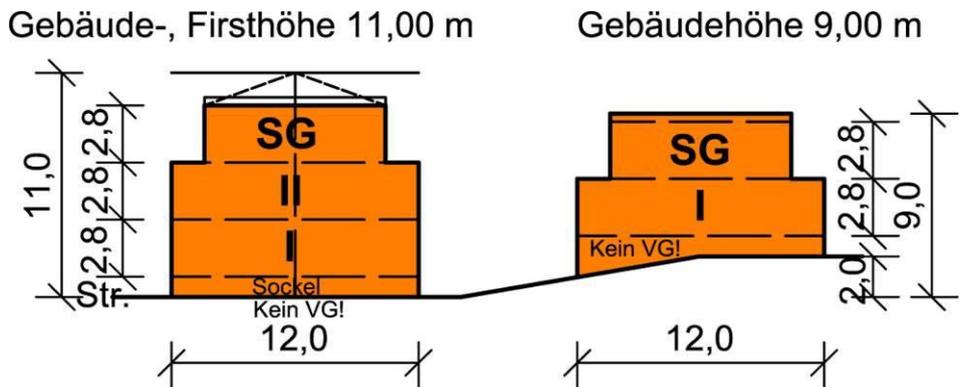
Hinweis: Die Änderungen gegenüber dem Entwurf sind in der Planzeichnung (Legende) und in den textlichen Festsetzungen seitlich durch einen Strich gekennzeichnet.

| | |
|---|--|
| | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise |
| 0 | Abgrenzungen |
|  | <p>1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> |
|  | <p>1.2 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>Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden die zulassungsfähigen und ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten. |

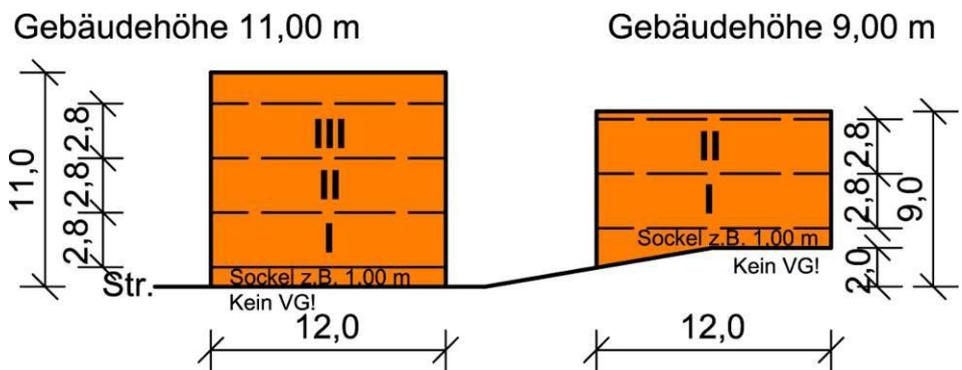
Varianten 1a und 1b: Geneigtes Dach mit unterschiedlicher Geschossigkeit



Variante 2: Staffelgeschoss



Variante 3: Flachdach

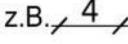


| | |
|---|--|
| 3 | <p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p> |
|   | <p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Im MI 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Mit Ausnahme des Vorgartenbereiches im MI 1 können die festgesetzten Baugrenzen im MI 1, MI 2 und MI 3 für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung ist insgesamt auf maximal 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.</p> <p>Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Unterbauung (Tiefgarage) ist nur im MI 1 zulässig. Die Unterbauung (Tiefgarage) muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.</p> |
| 4 | <p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB</p> |
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | |

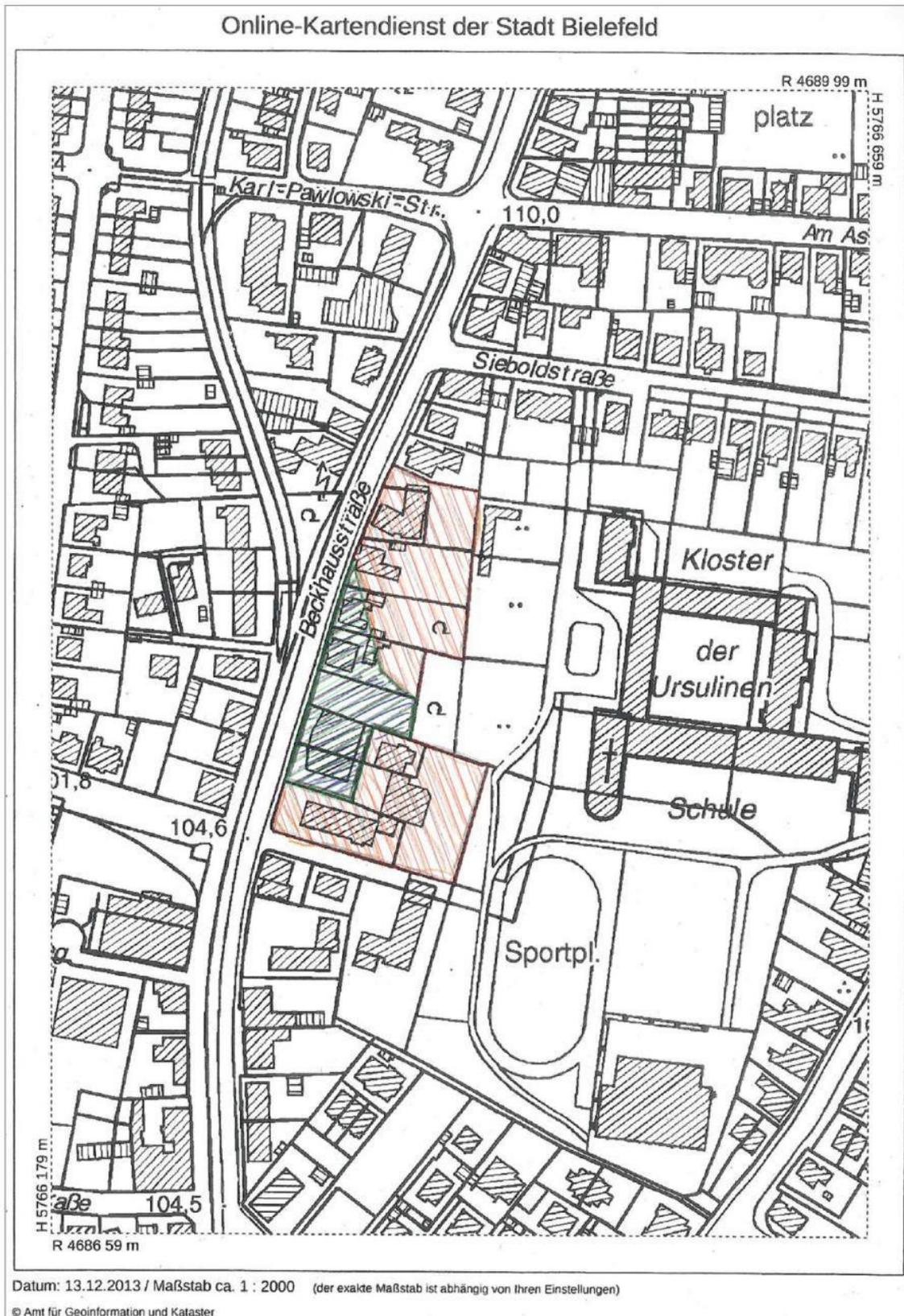
| | |
|--|--|
| | <p>Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie in einem räumlich-baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden.</p> |
| 5 | <p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p> |
| 3 WE | <p>Im MI 2 sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig.</p> |
| 6 | <p>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB</p> |
|    | <p>6.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger</p> |

| | Sonstige Hinweise |
|--|---|
| | <p><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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><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 die Karte auf Seite B 19.</p> <p>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.</p> <p><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.</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. 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>Bei Arbeiten am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH müssen deren Kabelschutzanweisungen beachtet werden.</p> <p><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).</p> |

| | |
|--|---|
| | <p><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.</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> |
| <p>z.B.  4</p> <p> 5</p> <p></p> <p>954</p> <p></p> | <p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Flurgrenze</p> |

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.