

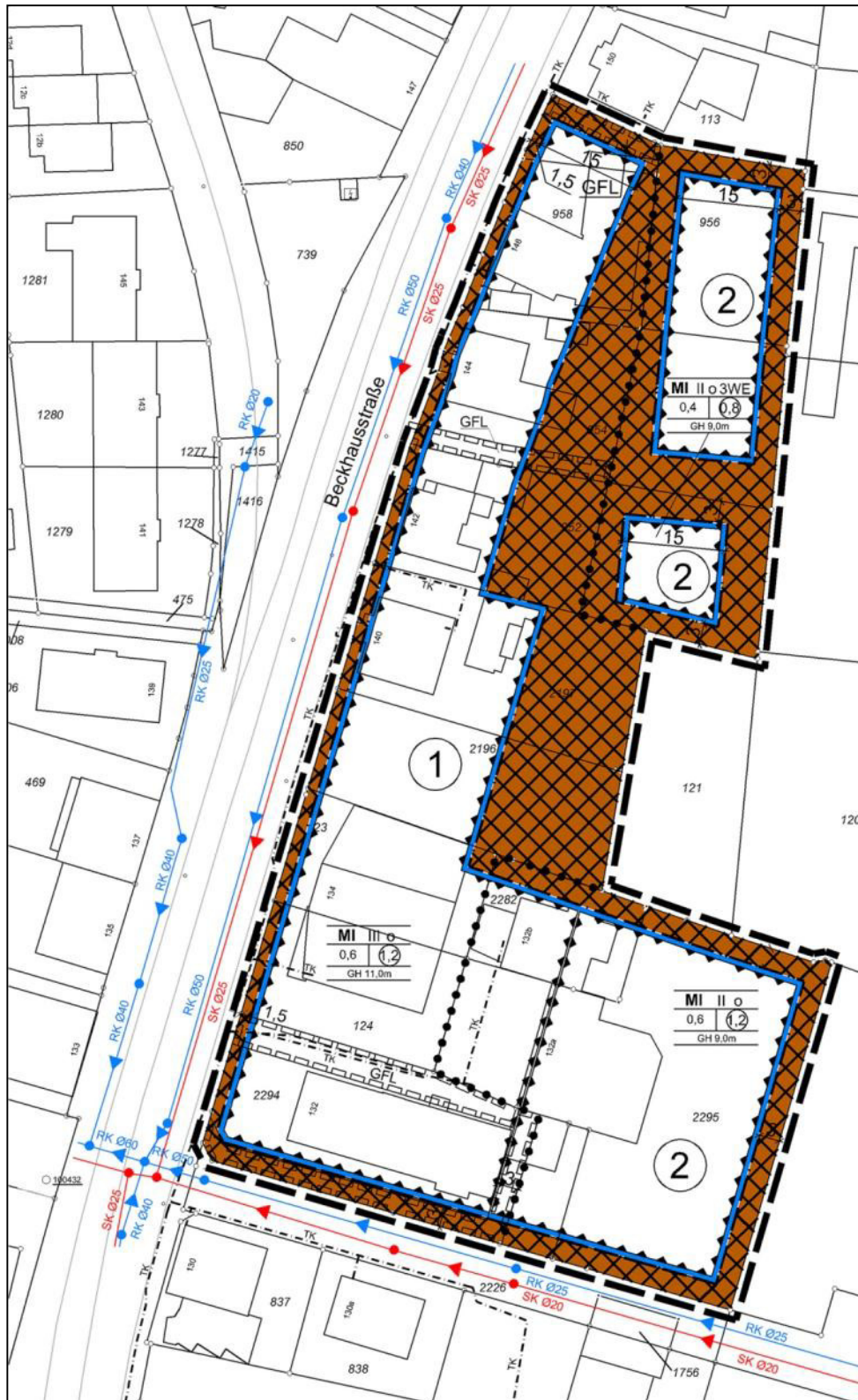
Anlage

A2

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

- Pläne zum Entwurf
- Stellungnahmen 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

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Stand: Entwurf



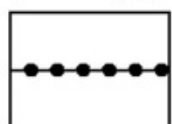
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 "Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen"

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

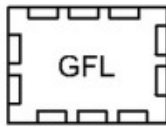
MI II o 3WE		Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise Max. Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GH 9,0m		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche

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



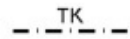
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger



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.



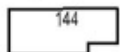
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm - 2. Baureihe

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

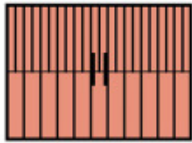


Flurgrenze



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

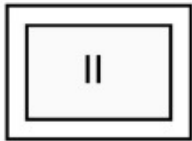
Gestaltungsplan - Legende



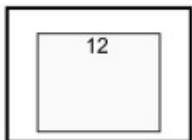
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



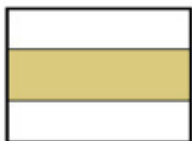
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit
Firstrichtung und geneigtem Dach im Mischgebiet



Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit
und Flachdach



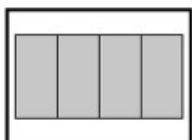
Bestehendes Gebäude



Fußweg (nicht lagegenau)



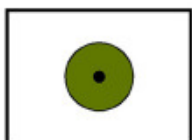
Private Grünfläche



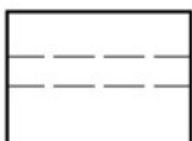
Stellplätze



Vorschlag Grundstückseinteilung



Vorhandene Bäume



Zuwegung nicht lagegenau

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung konnten vom 30.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 im Bauamt, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf und der Begründung vorgebracht worden.

1. *Es werden Bedenken geäußert, dass auf den Grundstücken Beckhausstraße 146 und 148 ein durchgehendes Baufenster festgesetzt wurde. Es sollte darauf geachtet werden, dass der Grenzabstand auch zwischen diesen Grundstücken eingehalten und eine Grenzbebauung ausgeschlossen werden soll. Dieses wird in einer weiteren Stellungnahme unterstrichen, ein Abstand zu dem südlichen Grundstück soll eingehalten werden, es ist keine Grenzbebauung und keine Riegelbebauung erwünscht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das durchgehende Baufenster entlang der Beckhausstraße (im MI 1) soll bestehen bleiben. Die zwei Baufenster im rückwärtig gelegenen MI 2 hingegen sollen in drei einzelne Baufenster geteilt werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass im MI 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein sollen. Eine Grenzbebauung ist demnach nicht zulässig und der bauordnungsrechtliche Grenzabstand ohnehin einzuhalten.

2. *Es wird angeregt, das rückwärtige Baufenster auf dem mittleren Grundstück im nördlichen Bereich analog zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück nach Süden zu erweitern, sodass ein Grenzabstand von 3 m eingehalten wird.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das mittlere rückwärtige Baufenster (im MI 2) wird unter Berücksichtigung des Kronentraufbereiches des Baumes auf dem Nachbargrundstück tlw. nach Süden vergrößert. Aufgrund der Verschattung durch die Bäume auf dem Nachbargrundstück wird zudem die überbaubare Fläche um 2 m von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen verschoben und insgesamt um 1 m in seiner Tiefe verringert (von 15 m auf 14 m).

3. *Es wird angeregt, eine Überschreitung des vorderen Baufensters durch eine Tiefgarage und Balkone zu ermöglichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen wird unter Pkt. 3.2 folgende Festsetzung ergänzt: „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.“

Zudem wird Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen um folgende Festsetzung ergänzt: „Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Unterbauung (Tiefgarage) ist nur im MI 1 zulässig. Die Unterbauung (Tiefgarage) muss vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.“

4. *Es wird angeregt, eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) des vorderen Baufensters um max. 50 % (GRZ 0,6 auf GRZ 0,8) zu ermöglichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die GRZ von 0,6 ist für das Gebäude auf dem Grundstück grundsätzlich ausreichend. Eine Überschreitung der GRZ für die Zufahrt ist gemäß § 19 (4) BauNVO möglich.

Um unter anderem im MI 1 die städtebaulich wünschenswerten Tiefgaragen zuzulassen, wird unter Punkt 2.1 die textliche Festsetzung bezüglich der Überschreitung der GRZ ergänzt: „Eine Überschreitung der GRZ durch Unterbauung (Tiefgarage) ist im MI 1 und MI 3 bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.“

5. *Es werden Bedenken geäußert gegen das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) für die Versorgung und Erschließung der Hinterbebauung des Nachbargrundstücks Beckhausstraße 142. Dieses stellt eine erhebliche Einschränkung für die Planung auf dem Grundstück dar, sowie einen wirtschaftlichen Nachteil für die spätere Eigentümergemeinschaft des Mehrfamilienhauses, zumal eine konkrete Bebauung des Nachbargrundstücks im hinteren Bereich in nächster Zeit nicht geplant ist.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die GFL zur Erschließung der rückwärtigen Baufenster im MI 2 werden angepasst. Für die drei Baufenster im MI 2 werden je ein GFL an der Nordseite der Grundstücke festgesetzt.

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

Vorgetragene Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen 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. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ berücksichtigt worden.

1. *Die Stadtwerke Bielefeld GmbH weist darauf hin, dass sich keine Fernwärmeleitungen im Plangebiet und auch nicht in der unmittelbaren Nähe befinden. Die textliche Begründung soll entsprechend geändert werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (2) 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. II/2/26.02 „Wohnen an der Beckhausstraße westlich der Marienschule der Ursulinen“ berücksichtigt worden.

Änderungen in der Planzeichnung:

- Durchnummerierung der Mischgebiete: MI 1, MI 2 und MI 3
- Teilung des nördlichen Baufensters im MI 2, sodass im MI 2 drei Baufenster entstehen
- Anpassung des mittleren Baufensters im MI 2 aufgrund des Baumbestandes und der damit verbundenen Verschattung
- Konkretisierung der offenen Bauweise im MI 2 auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern
- Anpassung der Knotenlinien zwischen MI 1 und MI 2 (3 m Abstand zur vorderen Baugrenze des MI 2)
- Anpassung der Vermaßung aufgrund der Lesbarkeit
- Änderung der GFL zur Erschließung der Baufenster im MI 2

Änderungen in den textlichen Festsetzungen:

- Ergänzung von Systemskizzen zur Höhe baulicher Anlagen
- Ergänzung bzgl. einer Überschreitung der Baugrenzen und der GRZ
- Ergänzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports
- Anpassung der textlichen Festsetzungen für die zweite Baureihe bzgl. der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm
- Redaktionelle Änderungen

Änderungen in der Begründung:

- Redaktionelle Änderungen sowie Ergänzungen