

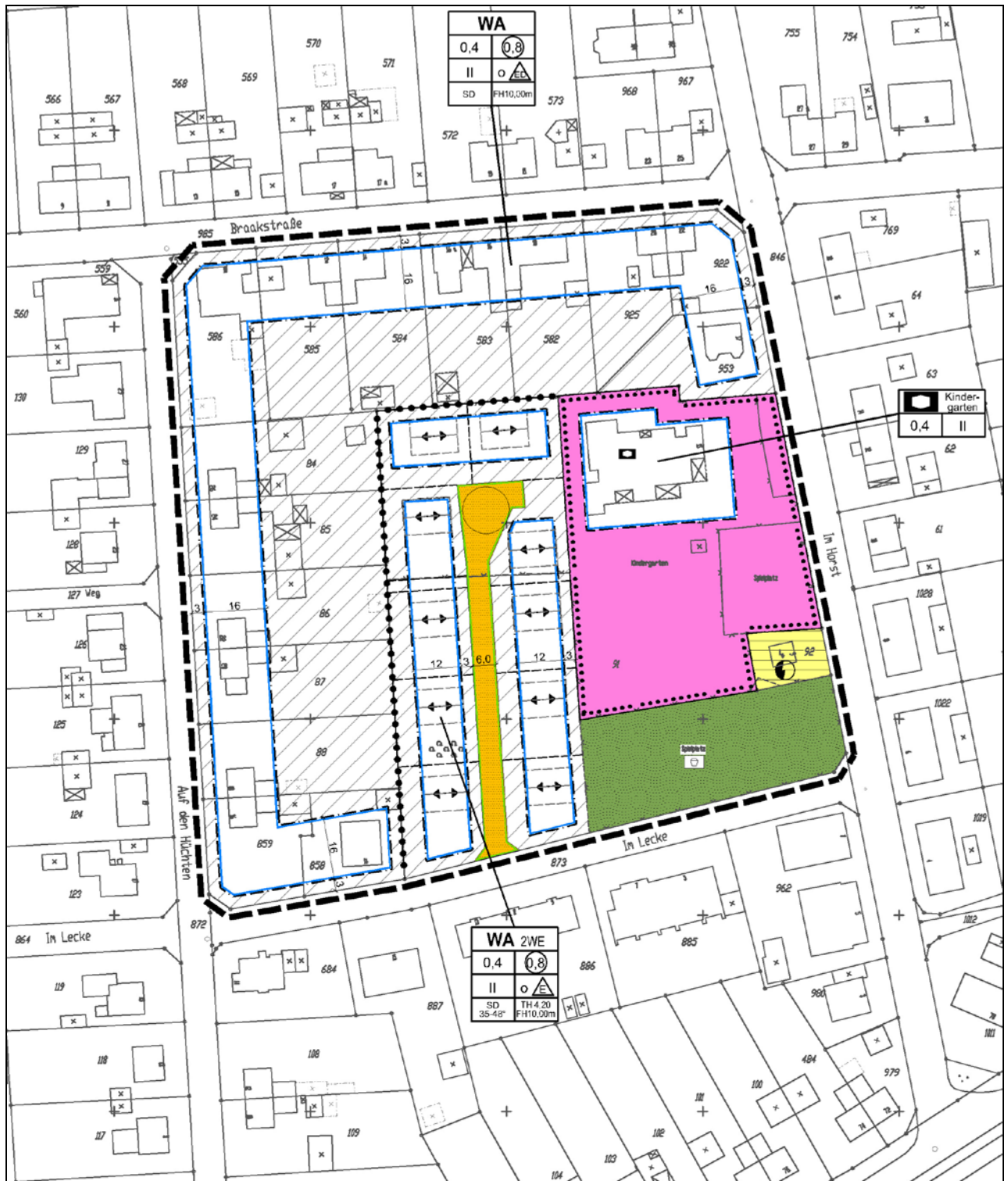
Anlage

A1

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“

- Pläne zum Vorentwurf
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Bebauungsplan Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ – Vorentwurf Nutzungsplan

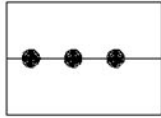


Legende – Vorentwurf Nutzungsplan

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



Reine Wohngebiete
gem. § 3 BauNVO

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

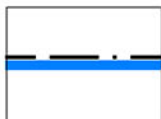
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 (0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Höhe der baulichen Anlagen

TH4,20m maximale Traufhöhe

FH10,00m maximale Firsthöhe

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

- o offene Bauweise
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



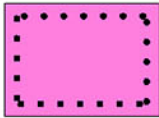
Baugrenze

↔ Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

WR 2WE		Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	o 	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
SD 35-48°	TH4,20m FH10,00m	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform	Traufhöhe
		Dachneigung	Firsthöhe

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

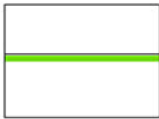


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

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

2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

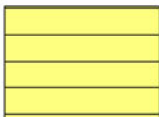


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)

7. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB



Flächen für die Versorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität

8. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Spielplatz

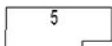
9. Sonstige Planzeichen

35-48° Dachneigung

SD Satteldach



Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

584

Flurstücksnummer



Vorschlag Grundstückseinteilung

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 07.11.2011 bis einschließlich 11.11.2011 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.11.2011 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

1.

Errichtung von Garagen

Es wird die Möglichkeit der Errichtung von Garagen auf den Grundstücksgrenzen zur Abschirmung der Grundstücke begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Grenzbebauung mit Nebenanlagen, Garagen und Carports nach den Vorgaben und Regelungen der BauO NRW ist in dem Plangebiet zulässig.

2.

Zaun zwischen Kindergarten und Wohngrundstücken

Es wird nach dem Verbleib des Zaunes zwischen den neuen Wohnbaugrundstücken und dem Kindergartengrundstück gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Zaun bleibt voraussichtlich erhalten.

3.

Bauzeit

Es wird nach der Dauer der Bauzeit gefragt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Dauer der Bauzeit lässt sich nicht abschließend bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass der Erschließungstich in Gänze errichtet wird, das Neubaugebiet soll jedoch an einzelne Privatbauherren vermarktet werden. Sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, kann er in Kürze umgesetzt werden.

4.

Baumbestand

Es wird der Hinweis gegeben, dass bislang in dem Plangebiet Bäume nicht beschnitten werden durften, da sie angeblich unter Naturschutz standen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der erfolgten Artenschutzprüfung (Höke – Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Mai 2011) sind besonders geschützte Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt worden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur

naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.
Dieses gilt auch für die für eine Neubebauung im Innenbereich vorgesehene Fläche mit ihrem reichhaltigen Baum- und Strauchbestand.

Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 7 „Wohngebiet Im Lecke“ berücksichtigt worden.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regt an, mit Bezug auf das am 27.01.2011 im Rat der Stadt Bielefeld durch die Stadtwerke Bielefeld GmbH vorgetragene Energiekonzept 2020, folgende Ausführungen in die Begründung aufzunehmen:

Wärmeversorgung

Zur Versorgung der empfohlenen Nahwärmelösung bietet sich zur Wärme- und Stromerzeugung ein Erdgas bzw. Biomethan betriebenes BHKW an. Um diese Nahwärmelösung wirtschaftlich darzustellen, sollten die geplanten 6 Doppelhäuser und 15 Einfamilienhäuser an der Enniskillener Straße 96 (altes Gemeindehaus) mit in die Nahwärmeversorgung integriert werden. Auch ein zeitgleicher Baubeginn ist aus der wirtschaftlichen Betrachtung zwingend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Fall der Errichtung der im Plangebiet zulässigen Gebäude als Energieeffizienzhäuser nach KfW-70 Standards bzw. nach EnEV-Standard ist die Wirtschaftlichkeit eines zusätzlichen Betriebes eines Objekt-Blockheizkraftwerkes (Objekt-BHKW) nicht zu erwarten. Zudem werden, durch die Anpassung des Entwurfes, nur noch 8 neue Einzelhäuser innerhalb des Plangebietes erwartet.

Äußerungen aus der Beteiligung der städtischen Fachdienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen der städtischen Fachdienststellen wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ berücksichtigt worden.