

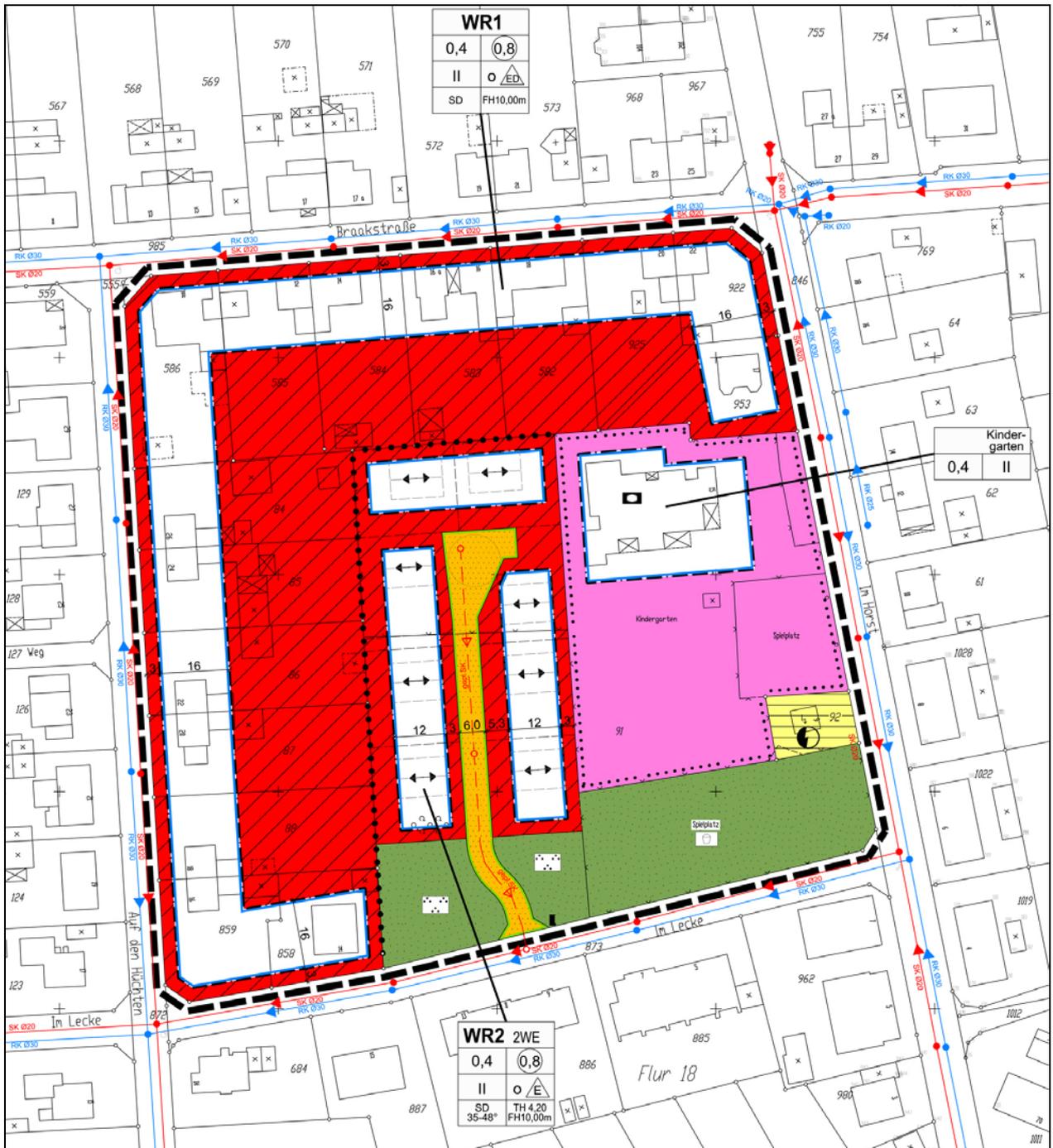
## Anlage

**A2**

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

- 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

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

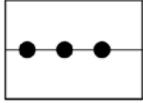


## Legende – Entwurf Nutzungsplan

### 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
- $\textcircled{0,8}$  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
- $\triangle E$  offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- $\triangle ED$  offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

<b>WR2</b>	<b>2WE</b>	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten
0,4	$\textcircled{0,8}$	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	$\textcircled{o} \triangle E$	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

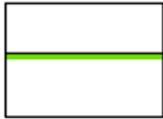


Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

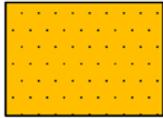
### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

- 2WE Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

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

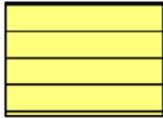


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)

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



Flächen für die Versorgung



Zweckbestimmung: Elektrizität

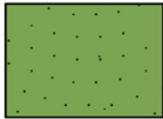


vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

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



Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Spielplatz



Zweckbestimmung: Parkanlage

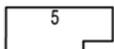
9. Sonstige Planzeichen

35-48° Dachneigung

SD Satteldach



Maßzahl in Metern



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

584

Flurstücksnummer

--- Vorschlag Grundstückseinteilung



Vorschlag Gebäudestellung



Standort für Müllbehälter (nicht lagegenau)

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

Die Planunterlagen konnten vom 09.05.2014 bis einschließlich 10.06.2014 im Bauamt der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Im Rahmen der Offenlegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

## **Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / B 70 „Wohngebiet Im Lecke“ berücksichtigt worden.

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Telekommunikationslinien hin und regt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien an. Darüber hinaus werden zum Zweck einer koordinierten Hinweise auf eine Informations- und Anzeigepflicht der Bauausführenden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen gegeben.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind inhaltlich für die Bauausführung relevant, Festsetzungen oder Hinweise auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bitte um Aufnahme einer textlichen Festsetzung bzgl. ausreichender Trassen in Straßen / Gehwegen zur Unterbringung von Telekommunikationslinien nicht gefolgt.

*Die Stadtwerke Bielefeld GmbH teilt mit, dass die vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz für ausreichend genannte Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden von der Stadtwerke Bielefeld GmbH über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann. Hierfür ist ein Unterflurhydrant an die Trinkwasserversorgungsleitungen zu montieren.*

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und die Begründung (Anlage D) in Pkt. 8.1 um die Angaben zur Löschwassermenge und zur Montage eines Unterflurhydranten ergänzt.

## **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.**

### **Überbaubare Grundstücksfläche des Kindergartens**

Die überbaubare Grundstücksfläche des Kindergartens wird in östliche Richtung um rd. 7,30 m vergrößert, um die beabsichtigte bauliche Erweiterung des Kindergartens planungs-

rechtlich zu ermöglichen. Neben der zeichnerischen Darstellung im Nutzungsplan wird dies in der Begründung in Pkt. 6.2 aufgenommen.

### **Erhaltenswerter Baumbestand**

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Fläche für den Gemeinbedarf werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt zehn Bäume im Nutzungsplan punktuell zum Erhalt festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen (Pkt. 9) und die Begründung (Pkt. 6.4) werden entsprechend ergänzt.

### **Planstraße - Wendeanlage und Abfallentsorgung**

Die Planstraße ist nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachamtes im Querschnitt und in der Dimensionierung der Wendeanlage für die Befahrbarkeit eines 3-achsigen Müllfahrzeuges geeignet. Daher wird der bislang vorgesehene „Standort für Müllbehältnisse“ im Einmündungsbereich der Planstraße gestrichen. Die Begründung wird in Pkt. 7 entsprechend ergänzt. Die Parzellierung der Wendeanlage wird nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Ecken ausgerundet.

### **Planstraße - Sichtdreieck**

Im Einmündungsbereich der Planstraße wird im Nutzungsplan ein Sichtdreieck eingetragen. Unter „Sonstige Hinweise“ werden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis ergänzt, dass innerhalb des Sichtdreieckes eine Bewuchshöchstgrenze von 80 cm gilt, wobei einzelne Bäume hiervon ausgenommen sind.

### **Immissionsschutz**

In Folge der Beteiligung des zuständigen Fachamtes wurden die Ausführungen zum Immissionsschutz in Pkt. 9.3 der Begründung und die entsprechenden Festsetzungen in Pkt. 10 der textlichen Festsetzungen überarbeitet.

### **Energieeffizienz**

Der Begründung wird in dem neuen Pkt. 9.6 eine Ausführung zur Energieeffizienz beigefügt.

### **Belange sozialer Infrastruktur**

Die Ausführungen der Begründung werden in Pkt. 10.1 (Grundschule) und Pkt. 10.3 (Spielfläche) an aktualisierte Angaben des zuständigen Fachamtes angepasst.

### **Kosten**

Die Ausführungen der Begründung werden in Pkt. 11 an aktualisierte Angaben der zuständigen Fachämter angepasst.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

In den textlichen Festsetzungen wird unter „Sonstige Hinweise“ ein den Ausführungen des Versickerungsgutachtens und der Stellungnahme der Umweltbetriebe entsprechender Hinweis auf die Niederschlagswasserentsorgung hinzugefügt.

### **Baumpflanzungen**

In den textlichen Festsetzungen wird unter „Sonstige Hinweise“ ein Hinweis aufgenommen, dass Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen einen Abstand von 2 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten müssen, um ein Eindringen der Wurzeln in die Straßenparzelle zu vermeiden.