

## Anlage

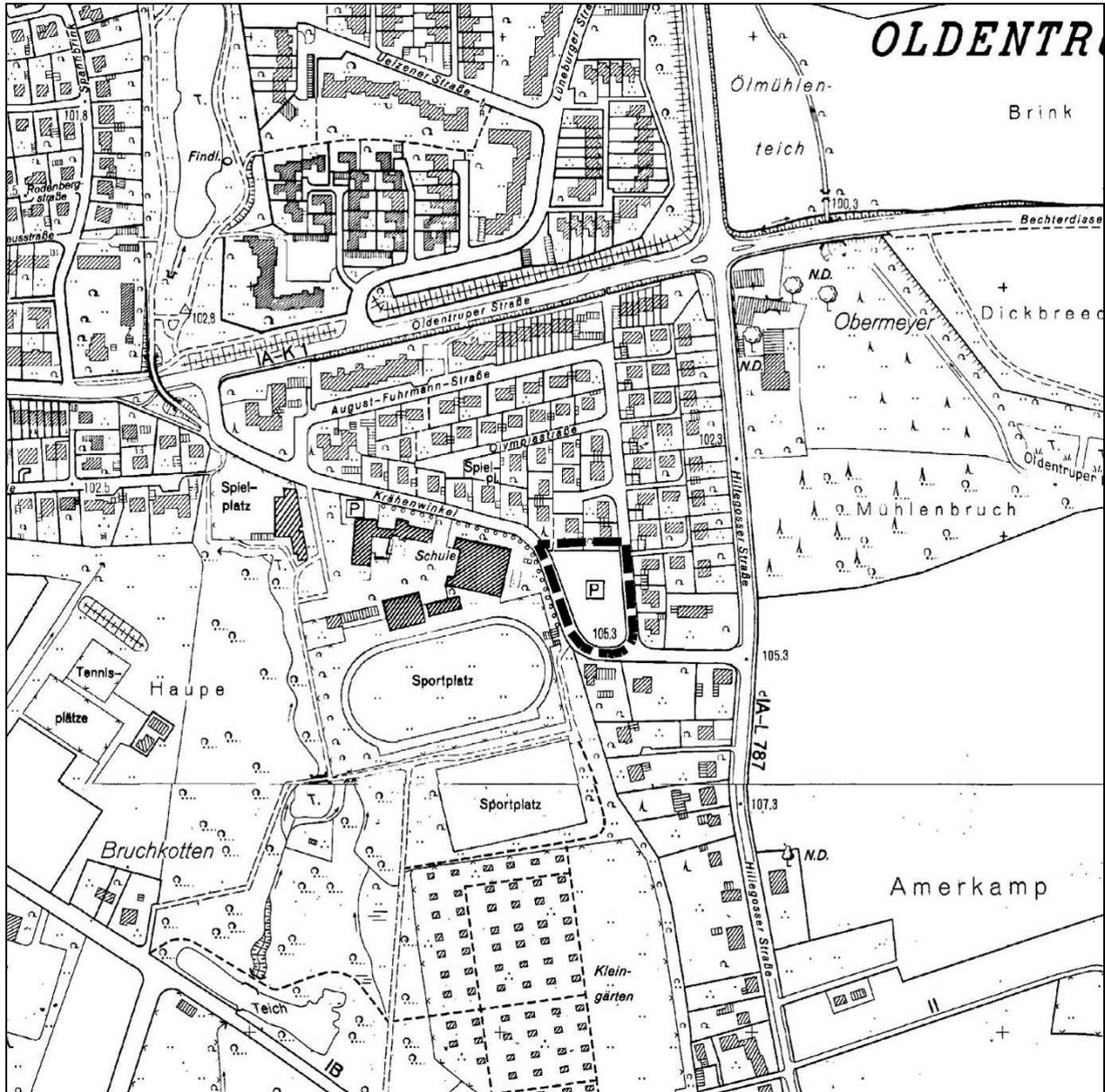
**B**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“**

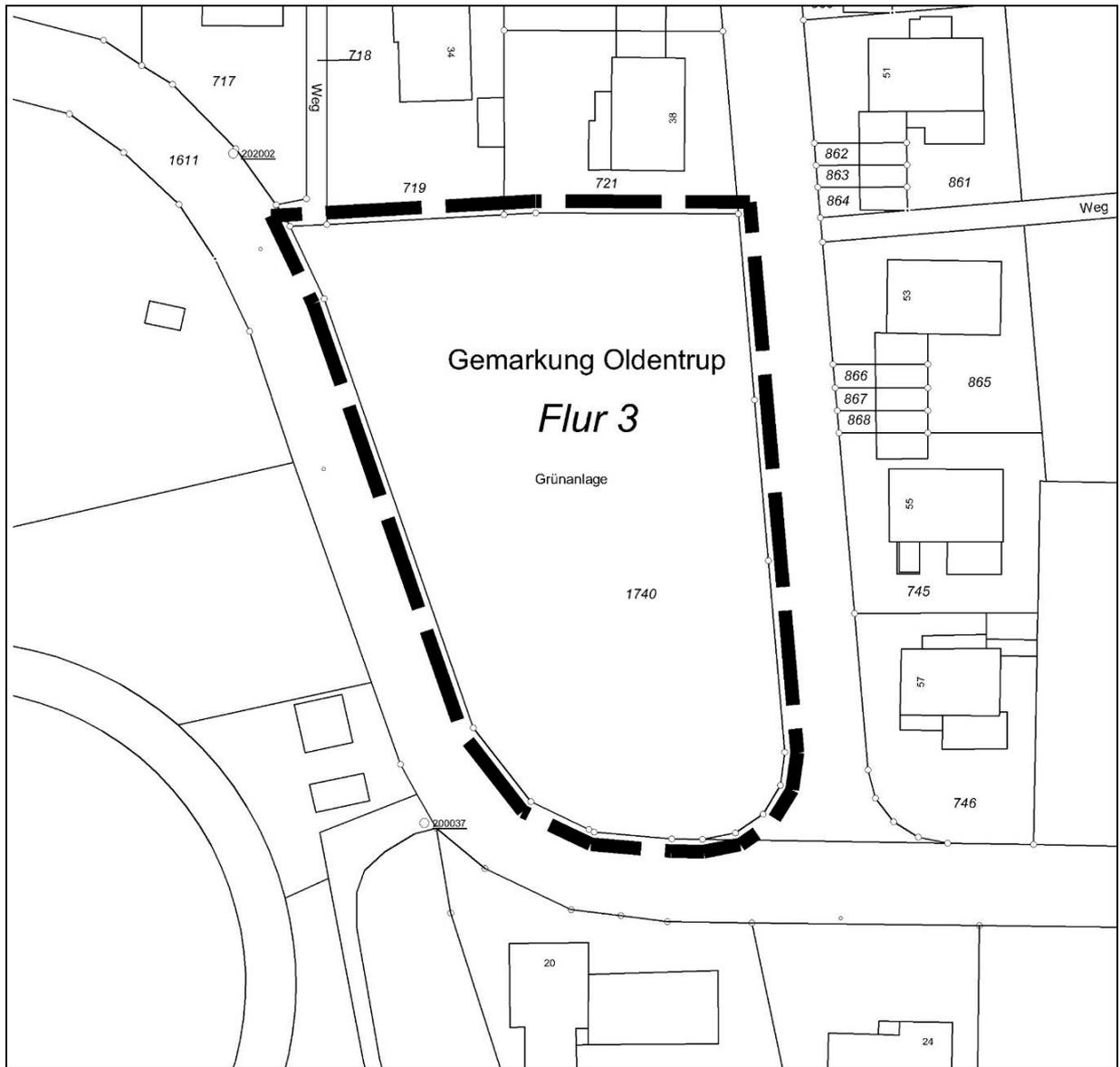
- Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)
- Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen und Hinweise, sonstige Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

**Satzung**

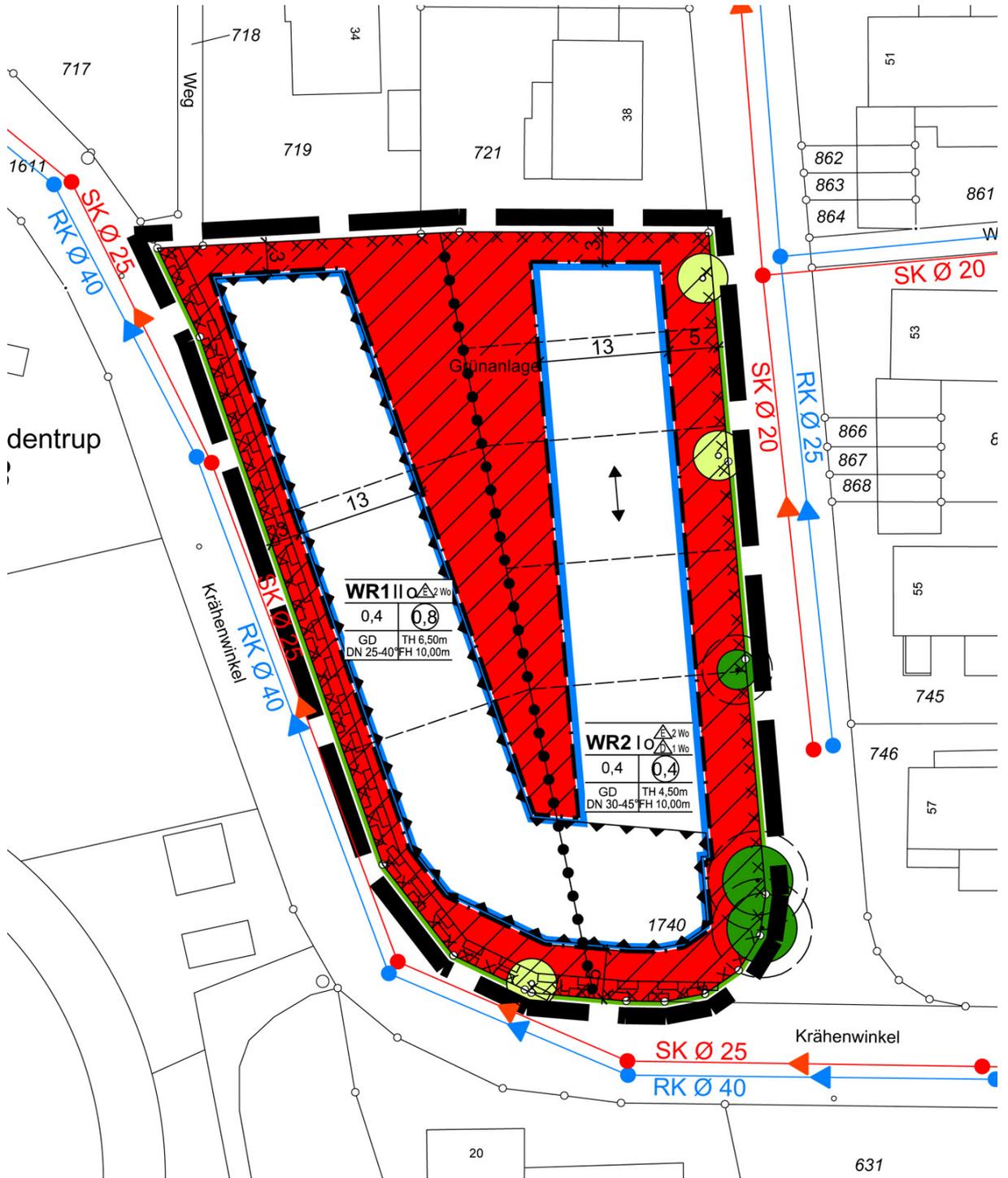
# Übersicht des Geltungsbereiches (M 1:5000)



Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



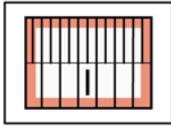
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Satzung



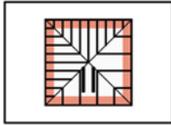
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Satzung



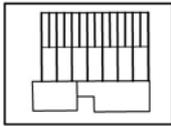
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Legende



Vorschlag für neues Gebäude  
mit Firstrichtung, geneigtem Dach  
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude  
mit Zelt Dach  
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



vorhandene Gebäude mit Firstrichtung



Private Grundstücksfläche



Anzupflanzender Baum mit Kronentraufbereich



eingemessener, zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich  
und 1,50 m Sicherheitsabstand

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 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);

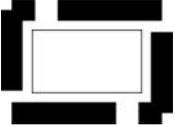
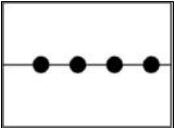
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

### 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.

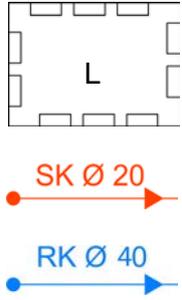
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

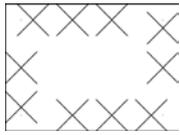
Stand: 11.07.2016

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</b></p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</b></p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2)</b> gem. § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>

2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4  z.B. (0,8)	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b>  gem. § 16 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u>  Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.  Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u>  Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.</p>
z.B. II	
z.B. TH 4,50 m	
FH 10,00 m	

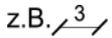
3	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
    	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>Einzelhäuser</p> <p>Doppelhäuser</p> <p>Im WR 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im WR 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>
4	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
2 Wo 1 Wo	<p>Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen zulässig.</p> <p>Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.</p>
5	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB</p>
	<p>Garagen und Carports müssen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p>

<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
	<p>Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (vorhandene Wasserversorgungsleitung)</p> <p>vorh. Schmutzwasserkanal</p> <p>vorh. Regenwasserkanal</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p><b>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</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse der geplanten Baureihe entlang der Straße Krähenwinkel sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p>Anzupflanzender Baum mit Kronentraufbereich</p> <p>Als geeignete Baumart wird der Eisenbaum (<i>Parrotia persica</i>) in der Qualität Hochstamm, 3-fach verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, empfohlen.</p> <p>Eingemessener, zu erhaltener Baum mit Kronentraufbereich und 1,50 m Schutzbereich</p> <p>(Einmessung der Bäume: Dipl.-Ing. Gabriele Meyer, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Steinhagen, November 2014)</p>

	<p>Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche, die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
<b>9</b>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
<p>GD</p> <p>z.B. DN 25 - 40°</p>	<p><b>9.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten</b></p> <p>Geneigtes Dach</p> <p>Dachneigung: Mindestens 25° und maximal 40°</p> <p>Im WR 1 sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 25 - 40° zulässig. Im WR 2 sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -indeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Gleiches gilt für aneinandergrenzende Garagen.</p> <p>Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig.</p> <p><b>9.2 Vorgartenflächen</b></p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten.</p>
<b>10</b>	<p><b>Kennzeichnungen</b></p>
	<p><u>Lärmvorbelastung</u></p> <p>Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung durch Sportlärm (Spiel- und Trainingsbetrieb Sportanlage Oldentrup). Dazu wird ergänzend auf die Schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG, Hannover, 1. Fortschreibung: Februar 2013 verwiesen. Im Plangebiet wurde ein Immissionsschallpegel von <math>\leq 50</math> dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV und somit 5 dB(A) oberhalb des Richtwertes für „Reine Wohngebiete“ ermittelt.</p>

	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<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. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, E-Mail: <a href="mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org">lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org</a>, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Kampfmittelüberprüfung</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Artilleriebeschuss, vereinzelt Bombenabwürfe) kann eine, derzeit nicht erkennbare, Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich.</li><li>• Spezialtiefbaumaßnahmen erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (<a href="http://www.im.nrw.de/sch/725.htm">www.im.nrw.de/sch/725.htm</a>)</li></ul> <p>Tiefbauarbeiten sind daher rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p><u>Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen</u> Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH.</p> <p><u>Telekommunikationslinien</u> Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikations-Linien (Tk-Linien) vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Daher ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren.</p> <p><u>Hausdrainage</u> Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig (§ 9 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld).</p>

	<p><u>Überflutungsvorsorge</u> Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufe oberhalb der Bezugshöhe (angrenzende Verkehrsfläche, siehe 2.3) angeordnet werden. Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Schutz vorhandener Kanaltrassen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind zum Schutz der (in den Verkehrsflächen Krähenwinkel und August-Fuhrmann-Straße vorhandenen) Kanaltrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher unzulässig.</p>
--	--

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>1740</p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstückseinteilungen</p>