

## Anlage

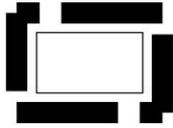
<b>C</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/4/17.01 „Mischgebiet Lipper Hellweg westlich der Osningstraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtsplan</li><li>• Rechtskräftiger Bebauungsplan</li><li>• Bestandsplan</li><li>• Gestaltungsplan</li><li>• Nutzungsplan</li><li>• Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
----------	--



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/4/17.01 (ohne Maßstab)





**Bestandsplan Legende**

Plangebietsgrenze



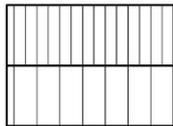
Private Grundstücksfläche



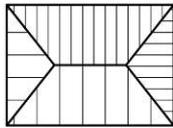
Öffentliche Grünfläche



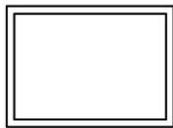
Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)

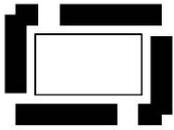
z.B. ||

Zahl der Vollgeschosse

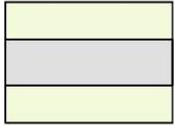
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Stand: Entwurf, Dezember 2016



## Gestaltungsplan Legende



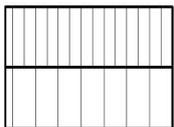
Plangebietsgrenze



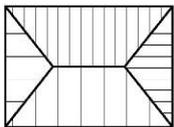
Private Grundstücksfläche mit Erschließungswegen



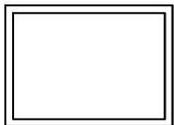
Bestehendes Gebäude



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Flachdach (FD)

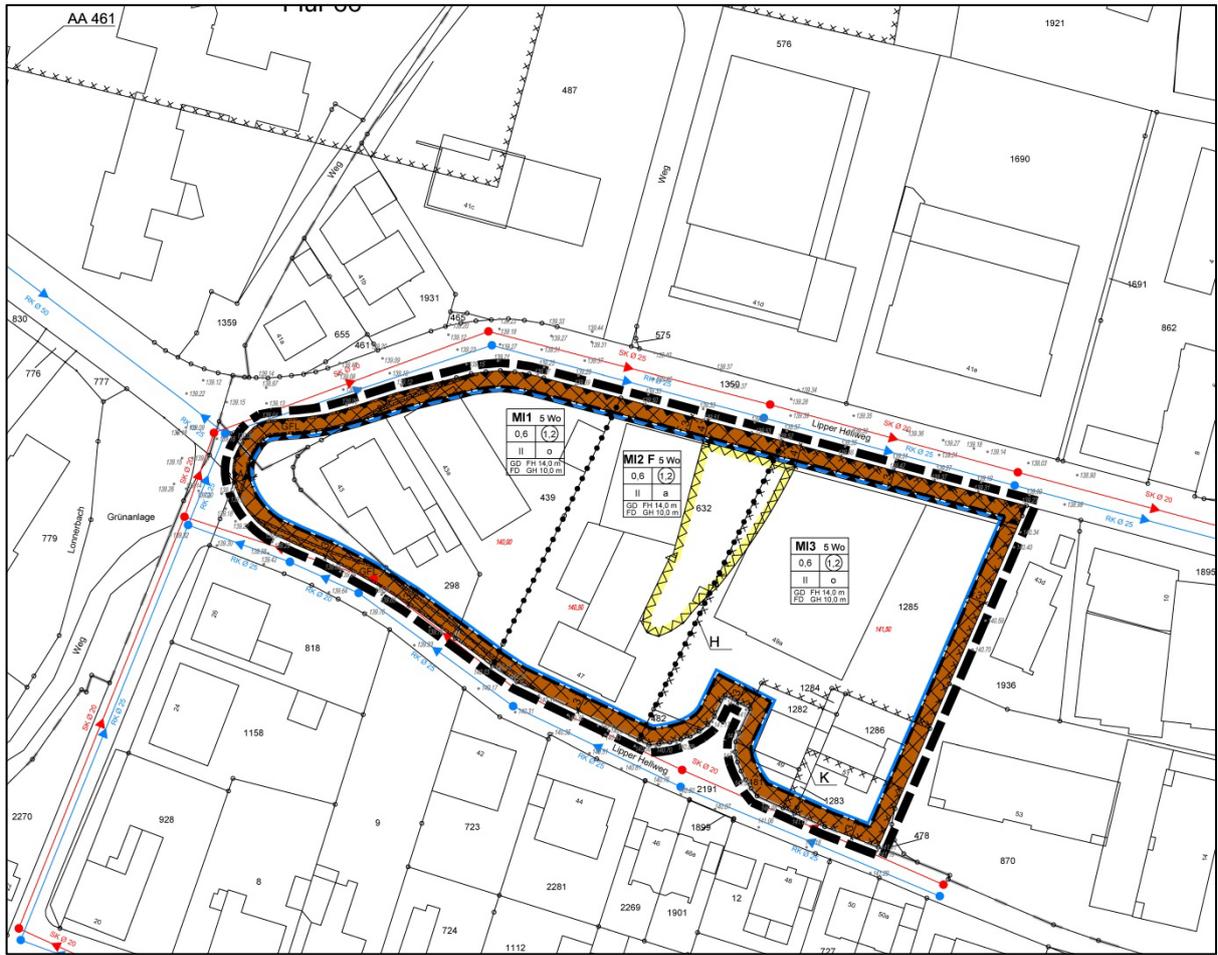


Geplantes Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss



Lage der geplanten Tiefgarage

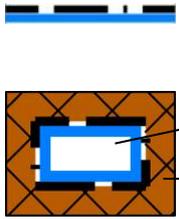
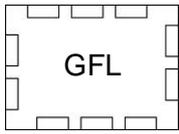
**Nutzungsplan (ohne Maßstab)**  
 Stand: Entwurf, Dezember 2016

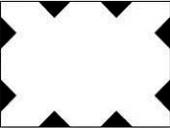
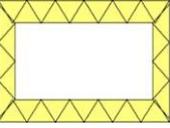


<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);</p> <p>§ 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);</p> <p>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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p>

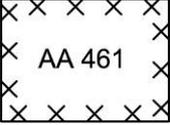


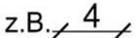
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,6 (1,2) II GD FH 14,0 m FD GH 10,0 m	<b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) <b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b> Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigten Dächern (GD) beträgt 14,0 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) beträgt 10,0 m. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als untere Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gelten für die Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 die nachstehenden NHN-Höhen: MI1: 140,00 m ü. NHN MI2: 140,50 m ü. NHN MI3: 141,50 m ü. NHN
3	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o a	<b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise

	<p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Hinweis: Die im Randbereich des Geltungsbereiches umlaufende nicht überbaubare Grundstücksfläche hat eine Breite von 3,00 m.</p>
4	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
5 Wo	<p>In neu zu errichtenden Wohngebäuden sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.</p>
5	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p><b>Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p>Vor der Baufeldfreimachung ist zu prüfen, ob die abzubrechenden Gebäude von planungsrelevanten Arten als Quartier genutzt werden. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.</p>
6	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen</p>

7	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p><b>Stellplatzbegrünung</b></p> <p>Je 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm fachgerecht in regelmäßigem Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p>
8	<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>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche unzulässig.</p>
9	<p><b>Aufschiebend bedingtes Baurecht (Baurecht auf Zeit)</b> gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>Für die gekennzeichneten Teilbereiche der Mischgebiete MI2 und MI3 gilt, dass Außenwohnbereiche sowie Wohn- und Schlafräume bis zur Aufgabe des gem. § 1 (10) BauNVO über die Fremdkörperfestsetzung zulässigen Gewerbebetriebes auf dem Flurstück 632 (Flur 62, Gemarkung Bielefeld, Vertrieb von Gießerei- und Modellbaubedarf) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig sind.</p> <p>Zur Fremdkörperfestsetzung siehe oben, 1 Art der baulichen Nutzung.</p>



   	<p>Altablagerung (AA 461)</p> <p>Altstandort (AS 212)</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub</u>  Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Überflutungssicherung</u>  Bei Baumaßnahmen ist die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen:  Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.  Es wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sollten diese wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße Wanne).</p>

	<p><u>Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind zum Schutz der (in den Verkehrsflächen „Lipper Hellweg“ vorhandenen und die Flurstücke im Geltungsbereich tangierenden) Kanaltrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher unzulässig.</p> <p>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Grundstückerschließung bei Grundstücksteilungen</u> Für den Fall von Grundstücks-Neuparzellierungen innerhalb des Plangebietes ist durch die Grundstückseigentümer eigenverantwortlich die Erschließung der geschaffenen Baugrundstücke mittels einzuräumender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte herzustellen und grundbuchlich zu sichern.</p> <p><u>Altstandort und Altablagerung im Umfeld</u> Außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich die Altablagerung „AA 461“ und der Altstandort „AS 212“. Beide Flächen wurden bereits untersucht. Auswirkungen auf den Planbereich können ausgeschlossen werden.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>1267</p> <p>z.B. ● 141,35</p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (Einmessung: Hülsmann / Braune öbVI, Detmold, März 2016)</p>