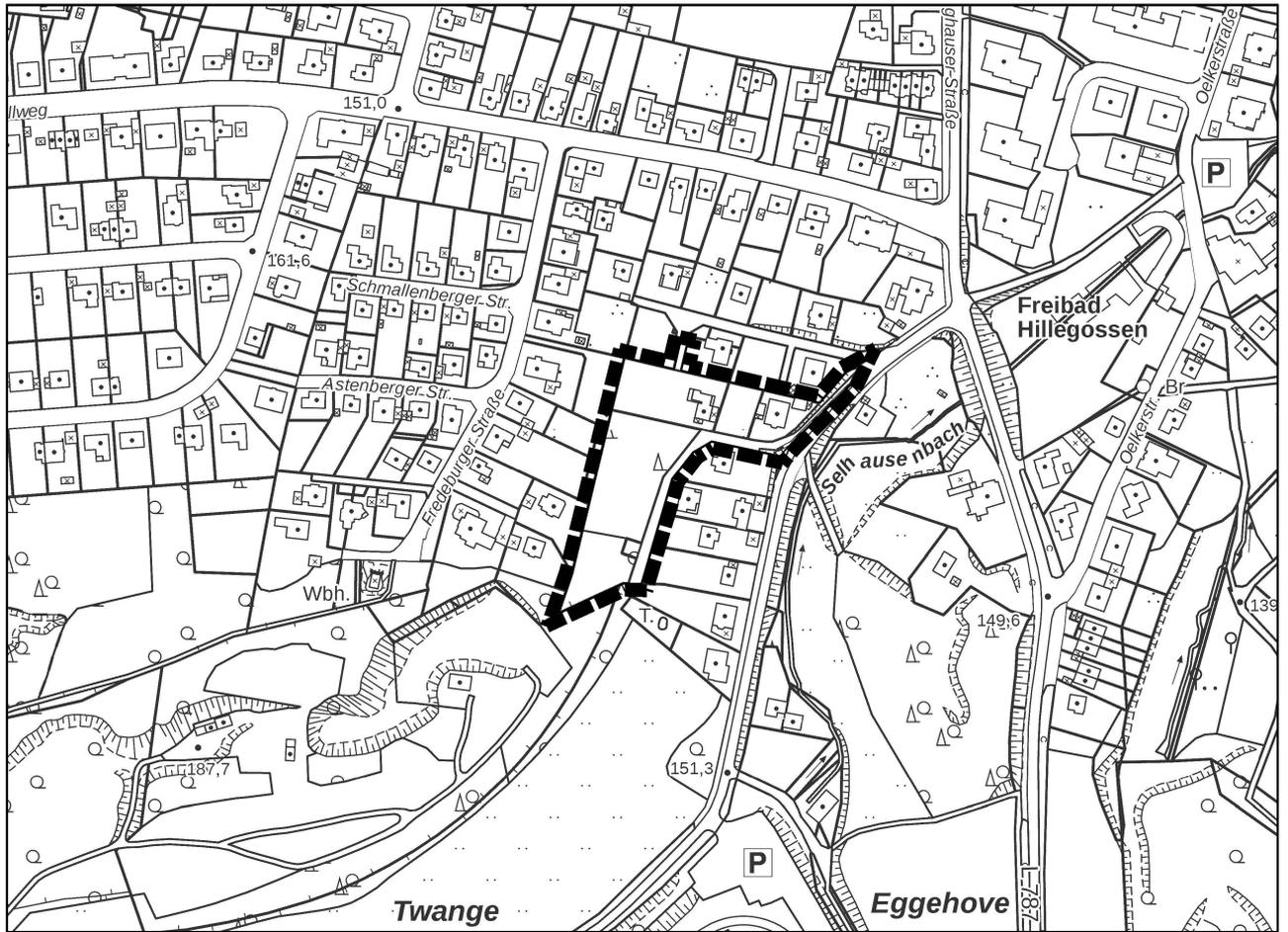


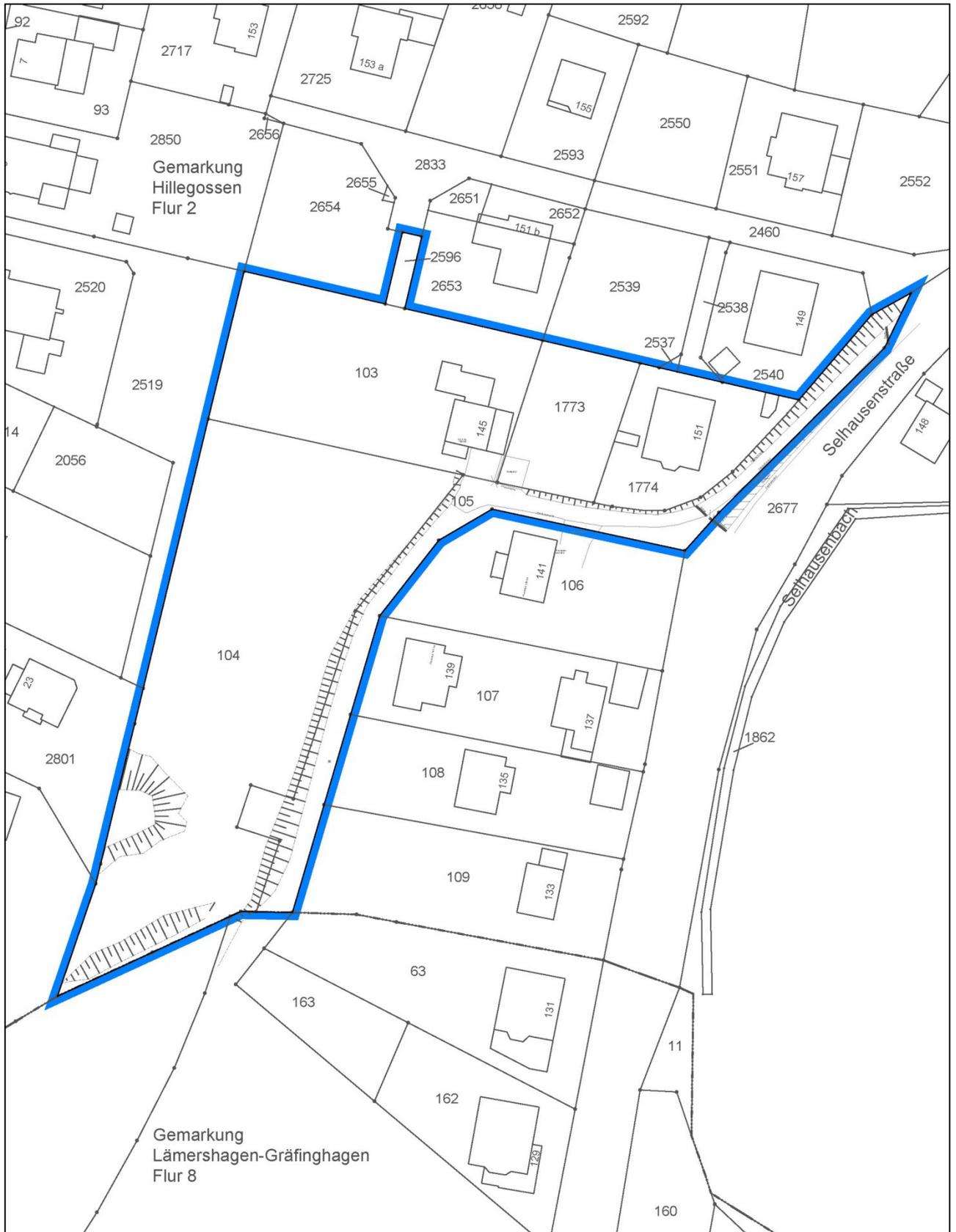
Anlage

A	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ <ul style="list-style-type: none">• Planunterlagen Aufstellungsbeschluss Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
----------	---

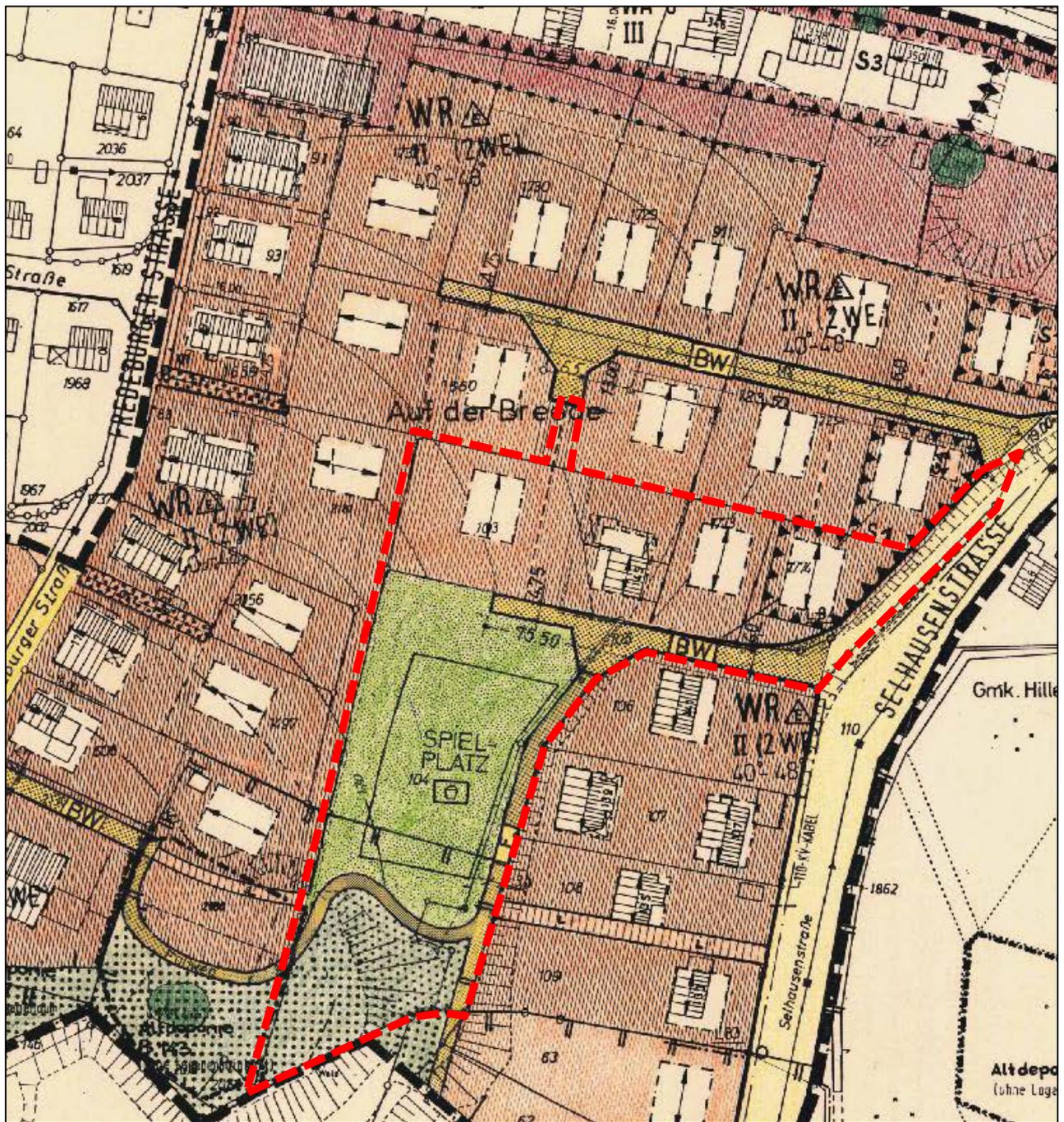
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



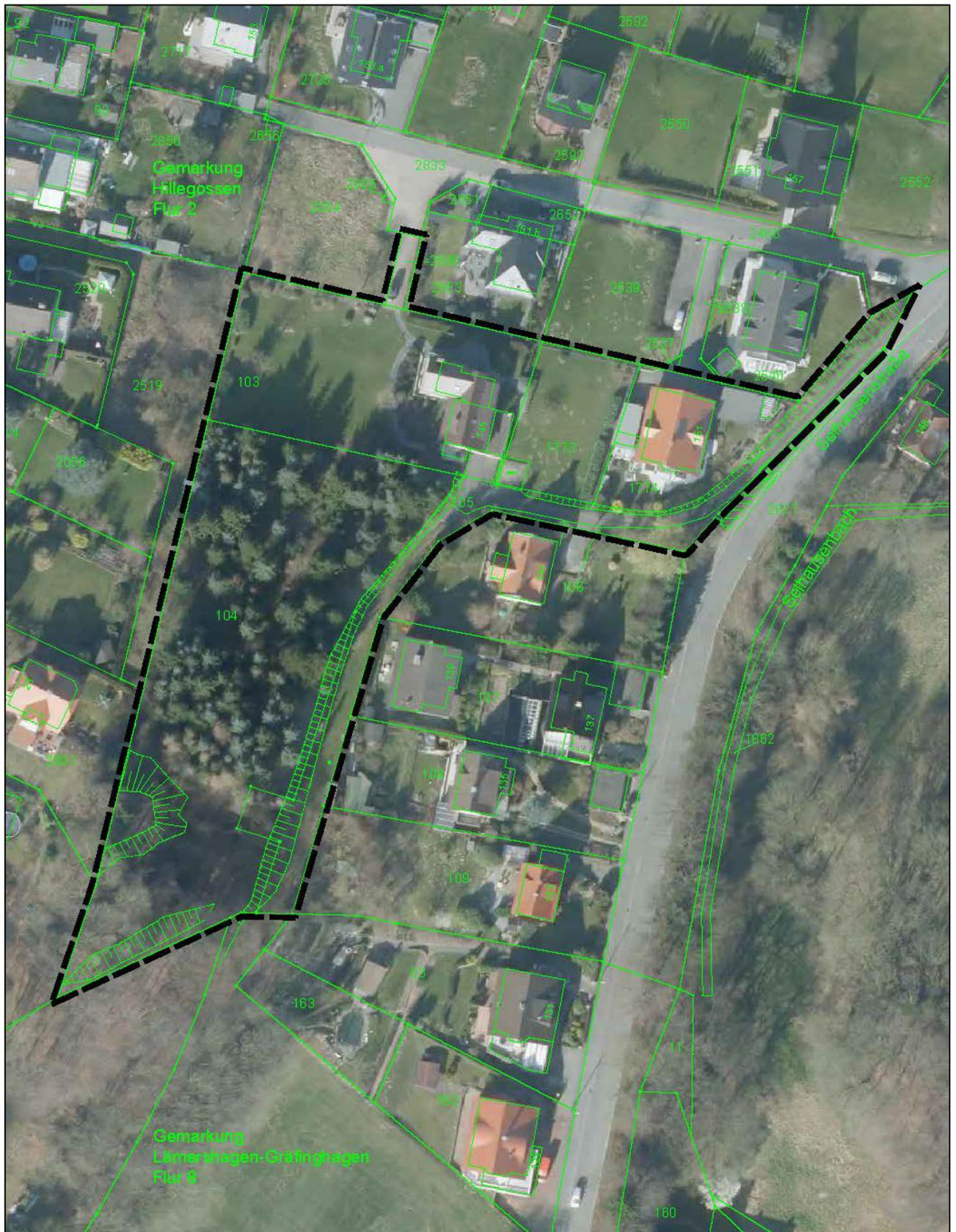
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches – ohne Maßstab



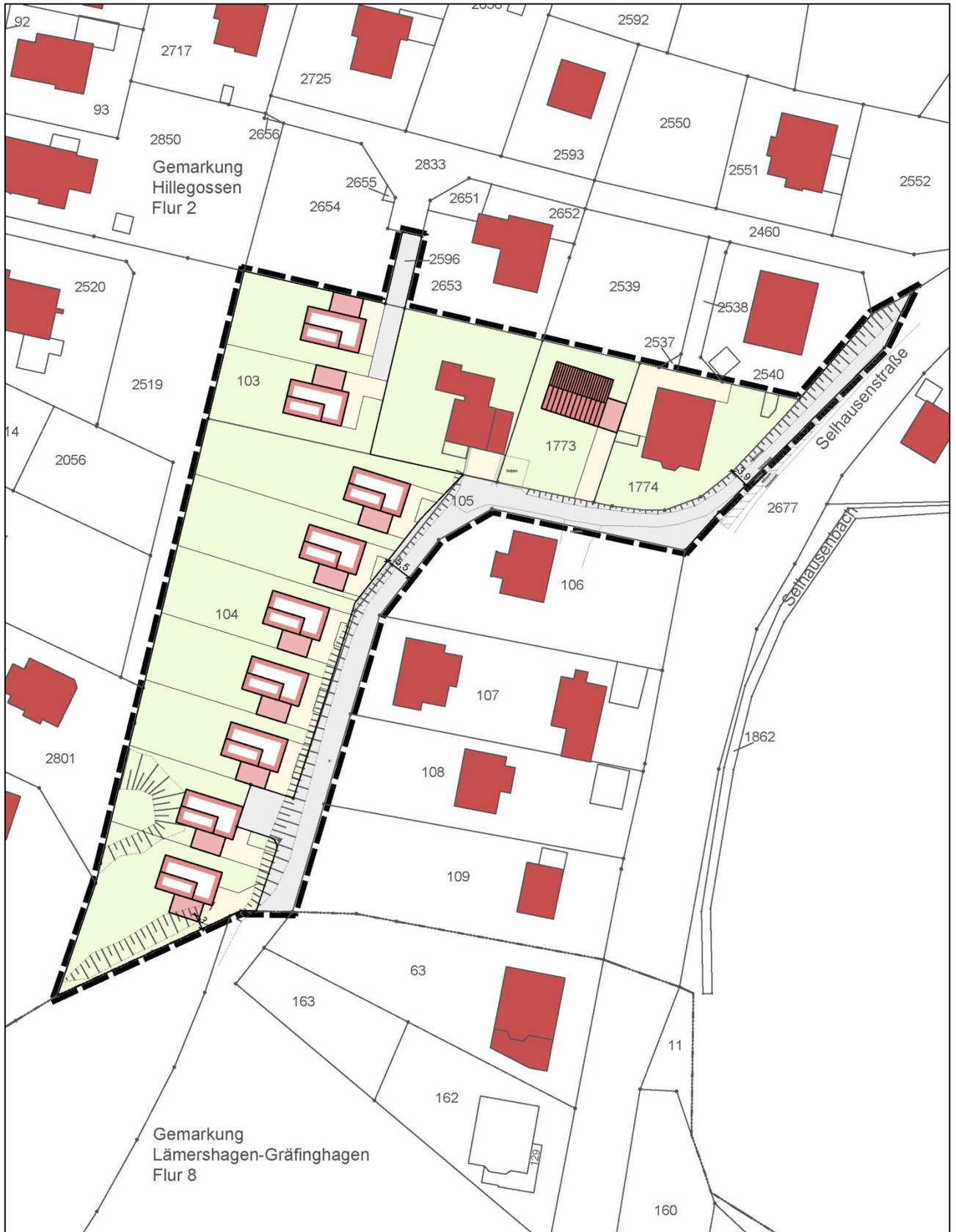
Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 – Ausschnitt Baunutzungsplan

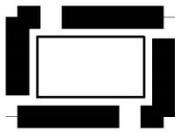


Bestandsplan – ohne Maßstab



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“ Gestaltungsplan – ohne Maßstab

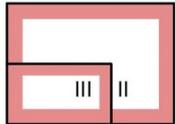


Legende: Gestaltungsplan

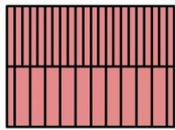
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



bestehendes Gebäude



Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschosse



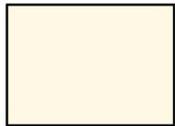
Vorschlag für neue Einzelhäuser mit geneigtem Dach



Vorschlag für neue Garagen



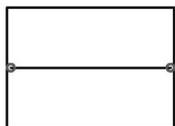
Verkehrsfläche



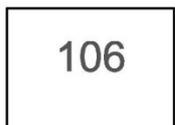
private Zuwegung



private Grundstücksfläche

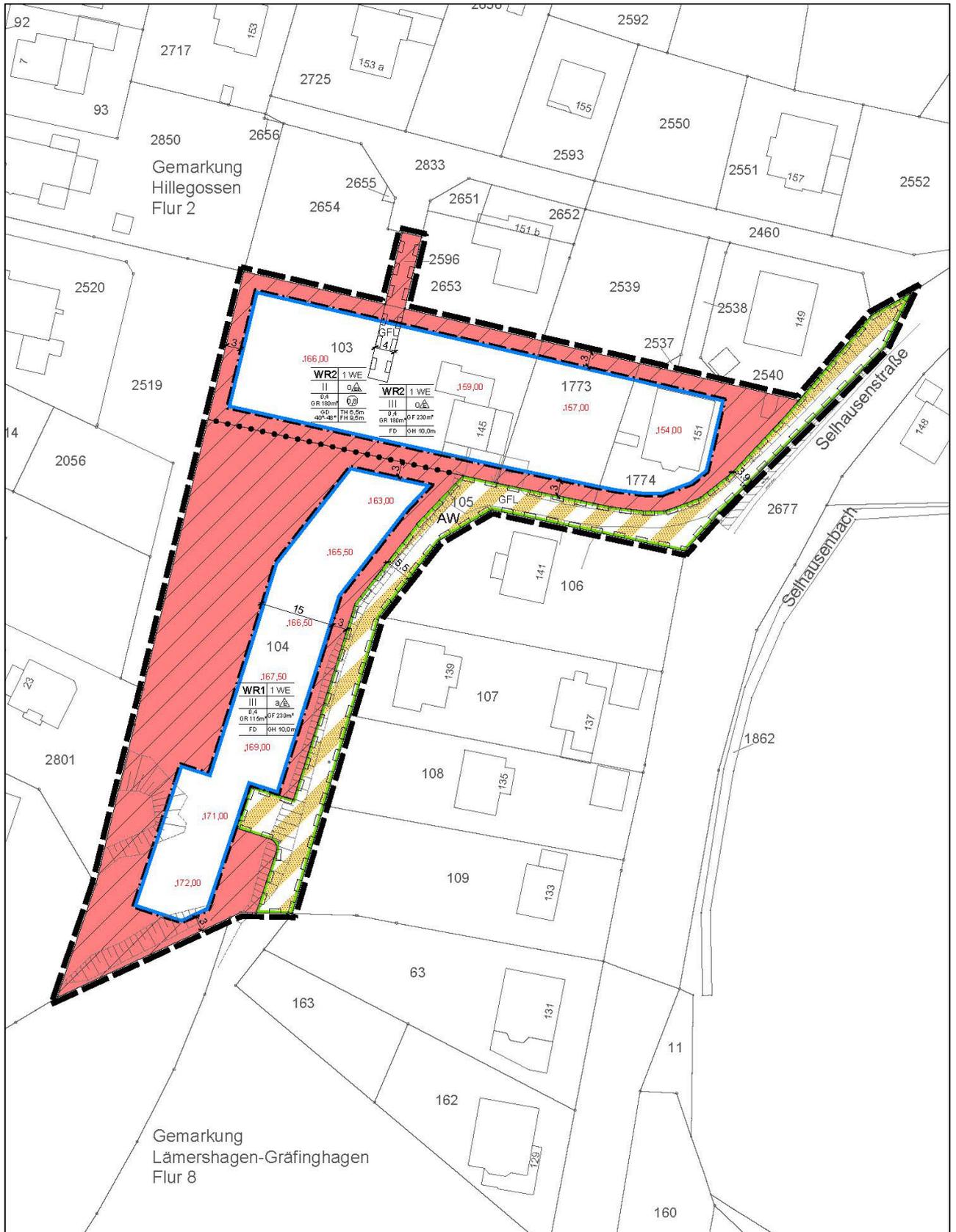


vorhandene Flurstückgrenze



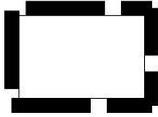
Flurstücksnummer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“
 Vorentwurf Nutzungsplan – ohne Maßstab

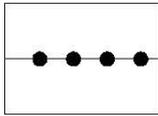


Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung 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



Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

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

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GR 115m² maximal zulässige Grundfläche

0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

GF 230m² maximal zulässige Geschossfläche

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

GH maximale Gebäudehöhe

TH maximale Traufhöhe

FH maximale Firsthöhe

z.B. 167,50 Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) zur Berechnung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen

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

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

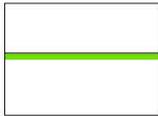


Baugrenze

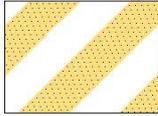
Füllschema der Nutzungsschablone

WR2	1 WE	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Wohneinheiten
III	o, E	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
0,4 GR 180m ²	GF 230m ²	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
FD	GH 10,0m	Dachform / Dachneigung	Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

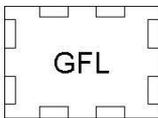


Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)



Zweckbestimmung: Anliegerwohweg

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



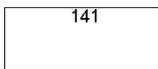
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadtentwässerung und Umweltbetrieb)

6. Sonstige Planzeichen

40°-48° Dachneigung

GD Geneigtes Dach

3 Maßzahl (in m)

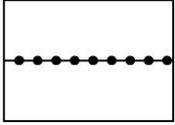


vorhandene Bebauung

— vorhandene Flurstückgrenze

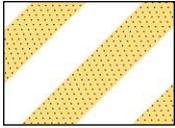
106 Flurstücksnummer

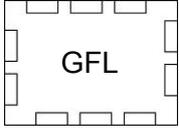
Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);</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 Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);</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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).</p> <p>Anmerkung</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>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO</p> <p>- WR 1 -</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude. <p>Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i.V.m § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
<p>0,4 z.B. GR 115 m²</p> <p>⓪,8 GF 230 m²</p> <p>z.B. II</p> <p>GH 10,00 TH 6,50</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ, zulässige Grundfläche gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Grundfläche</p> <p>Im WR 1 ist für Wohngebäude je Baugrundstück eine Grundfläche von maximal 115 m² zulässig, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehende überdachte Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenumfang).</p> <p>Im WR 2 ist für Wohngebäude je Baugrundstück eine Grundfläche von maximal 180 m² zulässig, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehende überdachte Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenumfang).</p> <p>Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist im gesamten Plangebiet auf die festgesetzte GRZ von 0,4 zu beziehen.</p> <p>2.2 Geschossflächenzahl – GFZ, zulässige Geschossfläche gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossfläche</p> <p>Bei Gebäuden, die mit Flachdach ausgeführt werden, ist je Baugrundstück eine Geschossfläche von maximal 230 m² zulässig.</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse</p> <p>Bei Gebäuden, die mit Flachdach ausgeführt werden, ist das jeweilige dritte Vollgeschoss mit maximal 1/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen und bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand anzuordnen. Bei Baugrundstücken, die ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, ist dieses dritte Geschoss bündig zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen abgewandten Seite anzuordnen.</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p>

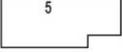
<p>FH 9,50 z.B. 167,50</p>	<p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach (GD) der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach die Oberkante Attika. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig.</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o a</p> <p> </p> <p></p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>Für das WR 1-Gebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Baukörper an der Erschließungsstraße zugewandten Seite lediglich mit einer Breite von max. 7,00 m zulässig sind.</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nicht entgegensteht.</p>

4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p>
	<p>Im WR 1 ist je Baugrundstück maximal eine Garage zulässig. Diese sind mindestens 1,00 m hinter die vorderste, der Straßenverkehrsfläche zugewandten Kante des Hauptgebäudes abzurücken.</p> <p>Carports können im WR 1 im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an drei Seiten geschlossen errichtet werden, sind jedoch an der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite zwingend offen auszuführen.</p> <p>Carports vollständig ohne Umfassungswände sind auch in den Bereichen zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p> <p>Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in den Bereichen zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zulässig.</p>
5	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
1WE	<p>Je Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.</p>
6	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohntweg</p>

7	<p>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
	<p>7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadtentwässerung und Umweltbetrieb)</p>
8	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p>Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgend aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist die Vereinbarkeit der Planung in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 – 3 BNatSchG gegeben:</p> <p>8.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von europäischen Vogelarten</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG darf die Inanspruchnahme von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Sind Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss-/der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben.</p>
9	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p>Im gesamten Plangebiet treten mischgebietstypische Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) auf (L_{DEN}: Day, Evening, Night: Mittelungspegel über einen Zeitraum von 24 Stunden).</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume</p>

	<p>(35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien.</p> <p>Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 30 dB zu realisieren.</p> <p>Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.</p> <p>Außenwohnbereiche sind durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe so zu schützen, dass eine Einhaltung von Beurteilungsspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht.</p> <p>Von den Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.</p> <p>Hinweis: Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p style="text-align: center;">FD</p> <p style="text-align: center;">GD</p> <p style="text-align: center;">40°-48°</p>	<p>9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Fassadenmaterial, -farbe</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude nur in Putz und geschlammtem Mauerwerk auszuführen. Putze und geschlammte Mauerwerke sind in Weiß mit einem Hellbezugswert HBW von mindestens 65 % zulässig. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Materialien zulässig.</p> <p>9.2 Dachform, Dachneigung</p> <p>Flachdach</p> <p>Geneigtes Dach</p> <p>Dachneigung, mindestens 40° bis maximal 48°</p>

	Sonstige Hinweise
	<p><u>Geförderter Wohnungsbau</u> Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können auch Mieteinfamilienhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten realisiert werden. Alternativ kann im Einzelfall auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.</p> <p><u>Hinweise zur Denkmalpflege:</u> Sofern 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Hinweise zu Erd- / Tiefbauarbeiten:</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B.    1267	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer