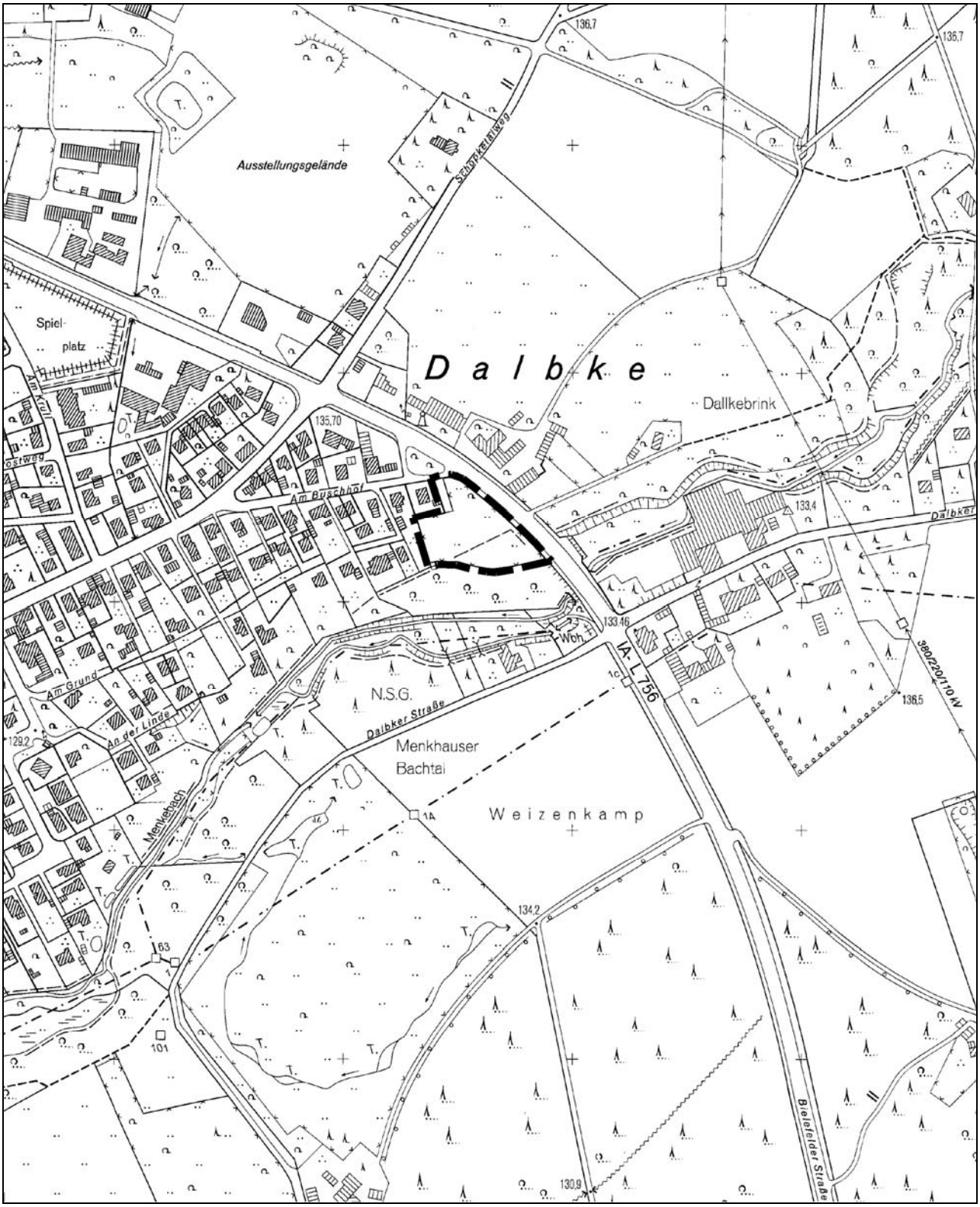
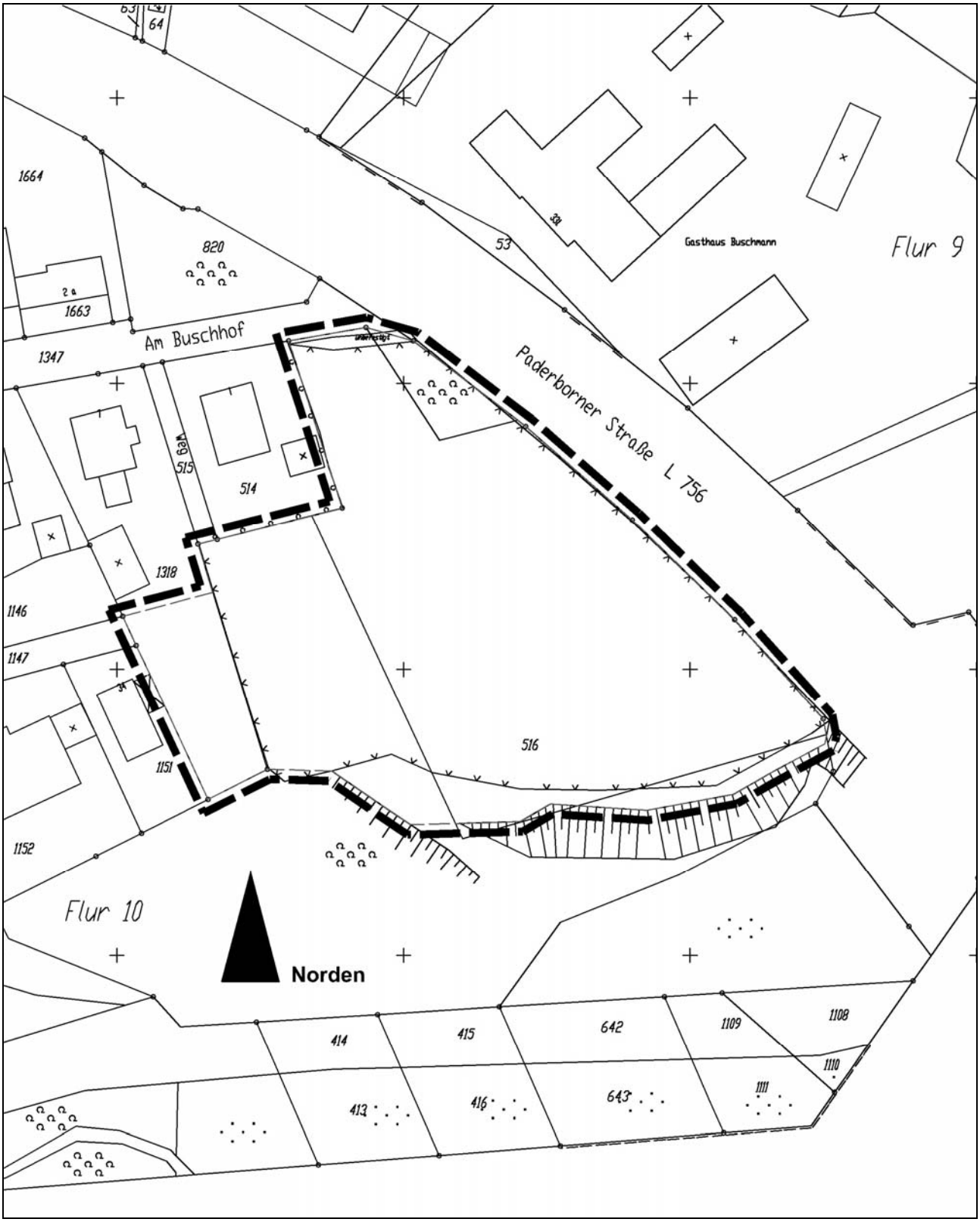
Anlage

A	**Bebauungsplan Nr. I / St 46 „Am Buschhof“** • Lageplan des Geltungsbereiches • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches • Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan • Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt **Aufstellungsbeschluss**

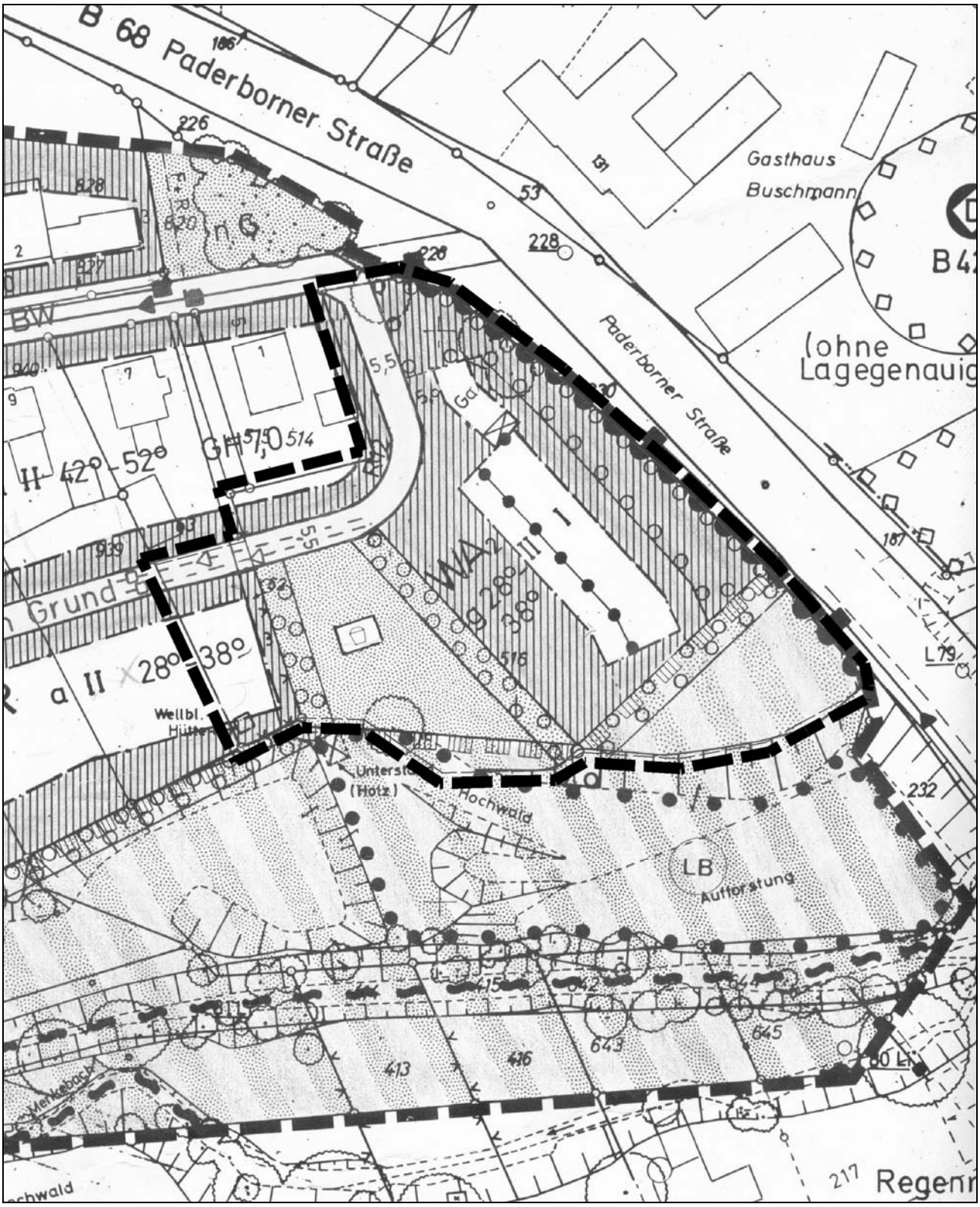
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



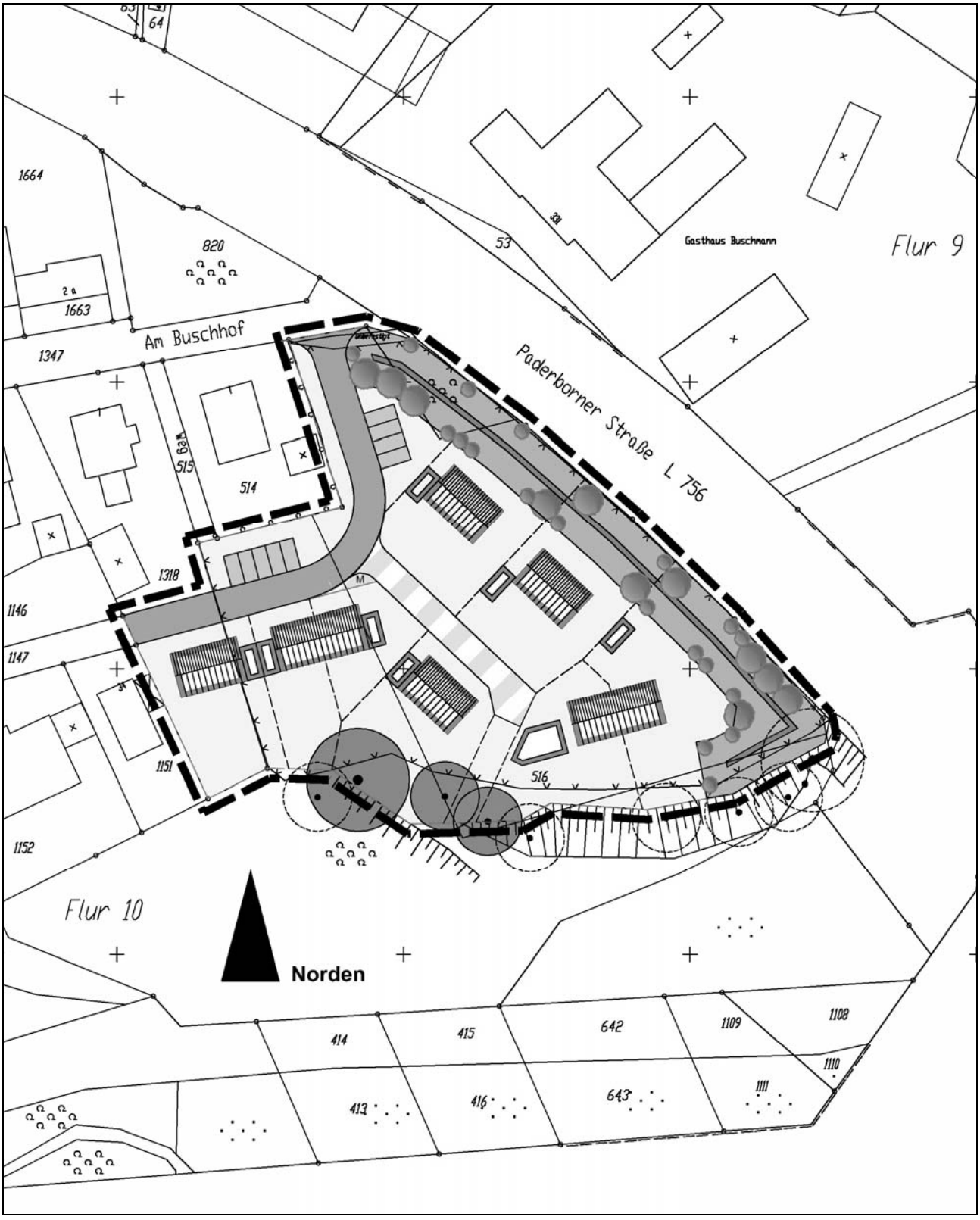
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches Maßstab 1:1000



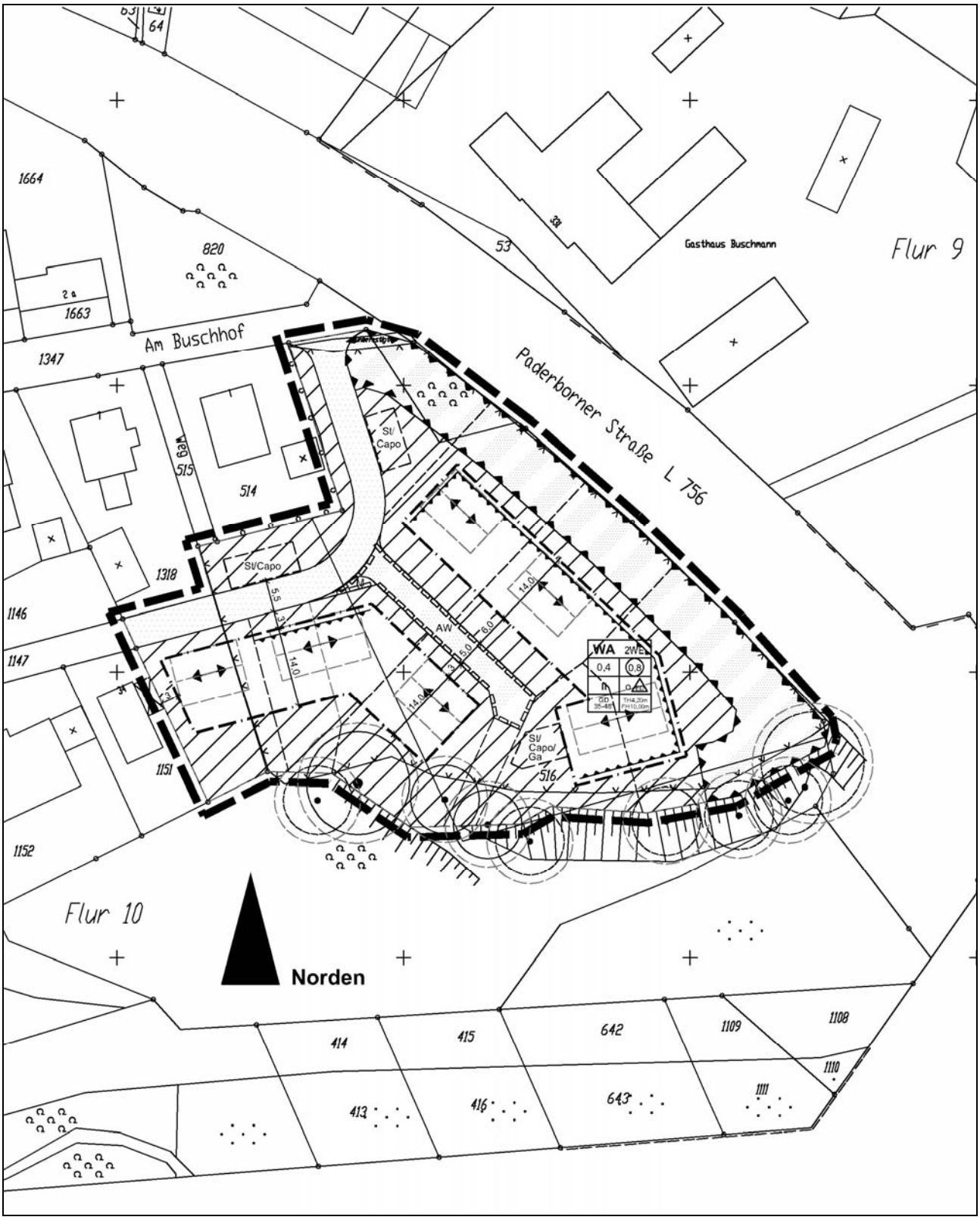
Übersicht:
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I / St 27 „Wohngebiet Schlinghof“ mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (M. 1:1000)



Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan (Maßstab 1:1000)



Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan (Maßstab 1:1000)



Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

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 Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

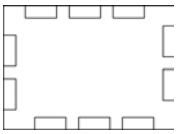
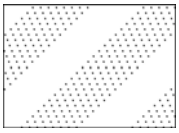
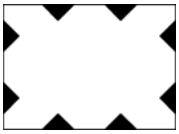
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<u>Allgemeine Wohngebiete</u> WA gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO. (Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer (4) der textlichen Festsetzungen)

2		**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	2.1	**Grundflächenzahl - GRZ** gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4		maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	2.2	**Geschossflächenzahl - GFZ** gem. § 16, 17 und 20 BauNVO
(0,8)		maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	2.3	**Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** gem. §§ 16 und 20 BauNVO
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	2.4	**Höhe baulicher Anlagen** gem. §§ 16 und 18 BauNVO
TH4,20m		maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH10,00m		maximal zulässige Firsthöhe in Metern
		Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat - Anliegerwohnweg), gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

3		**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	3.1	**Bauweise** gem. § 22 BauNVO
o ED		offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
		Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
		Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.
4		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
		Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn a) sie als Garagen und Carports in den seitlichen und hinteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen (max. 3,00 m über rückwärtige Bau grenze) sowie in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grund stücksgrenzen errichtet werden, b) sie auf Grundstücksteilflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat - Anliegerwohnweg) und vorderer Baugrenze errichtet werden, c) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden, d) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (Bau ONRW) bestimmt sind.

5		**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE		Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.
6		**Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	6.1	**Straßenbegrenzungslinie** Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	6.2	**Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)**
	6.3	**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)**
AW		Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg

7	**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
 GFL	<u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG) Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen. <u>Anmerkung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig der Entwässerungskanäle keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.
8	**Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: naturnahe Bepflanzung
9	**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** gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwall / -wand mindestens 5,00 m hoch über Gradiente der Paderborner Straße <u>Anmerkung:</u> Die Lärmschutzwälle / -wände sollen lt. ZTV-Lsw88 ein Schalldämm-Maß von R`w > 25 dB aufweisen. Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen

		Die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind an der gekennzeichneten Seite durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Schalldämmlüfter als Bestandteil von passiven Lärmschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume sind zwingend erforderlich. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
10		**Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
		zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. Schutzbereich Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachteilig beeinträchtigenden Maßnahmen (insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraubereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m.
11		**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
	11.1	**Einfriedungen** <u>Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen</u> Im Bereich der Grundstückszufahrten sind in einer Tiefe von 3,00 m und 3,00 m neben der Grundstückszufahrt diese Einfriedungen aus Sichtschutzgründen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig. <u>Einfriedungen in besonderen Fällen</u> Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat - Anliegerwohnweg) sind jegliche Tore und Absperrungen von Garageneinfahrten 5,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen liegen, sind ausgeschlossen.

	11.1.2 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-** 11.1.2.1 **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung** GD Geneigtes Dach, 35 - 48° Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderer Dachneigung und mit FD zulässig. Für die Dachflächen sind Dacheingrünungen zulässig. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Ziegel oder Ziegel mit glasurartigem Überzug sind unzulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.
	11.2.2 **Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachüberstände** Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen. Es müssen folgende Abstände eingehalten werden: <u>Zwerchgiebel</u> - vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe. <u>Dachgauben</u> - vom Ortgang mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außen wände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und - vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe. <u>Dacheinschnitte</u> - von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außen wände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung First und - vom First (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m gemessen parallel zum Sparren in Richtung Traufe. Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

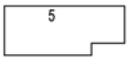
Sonstige Hinweise

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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen.

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen 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 Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen 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, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.
Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 3	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1277	Flurstücksnummer
	Vorschlag Grundstückseinteilung