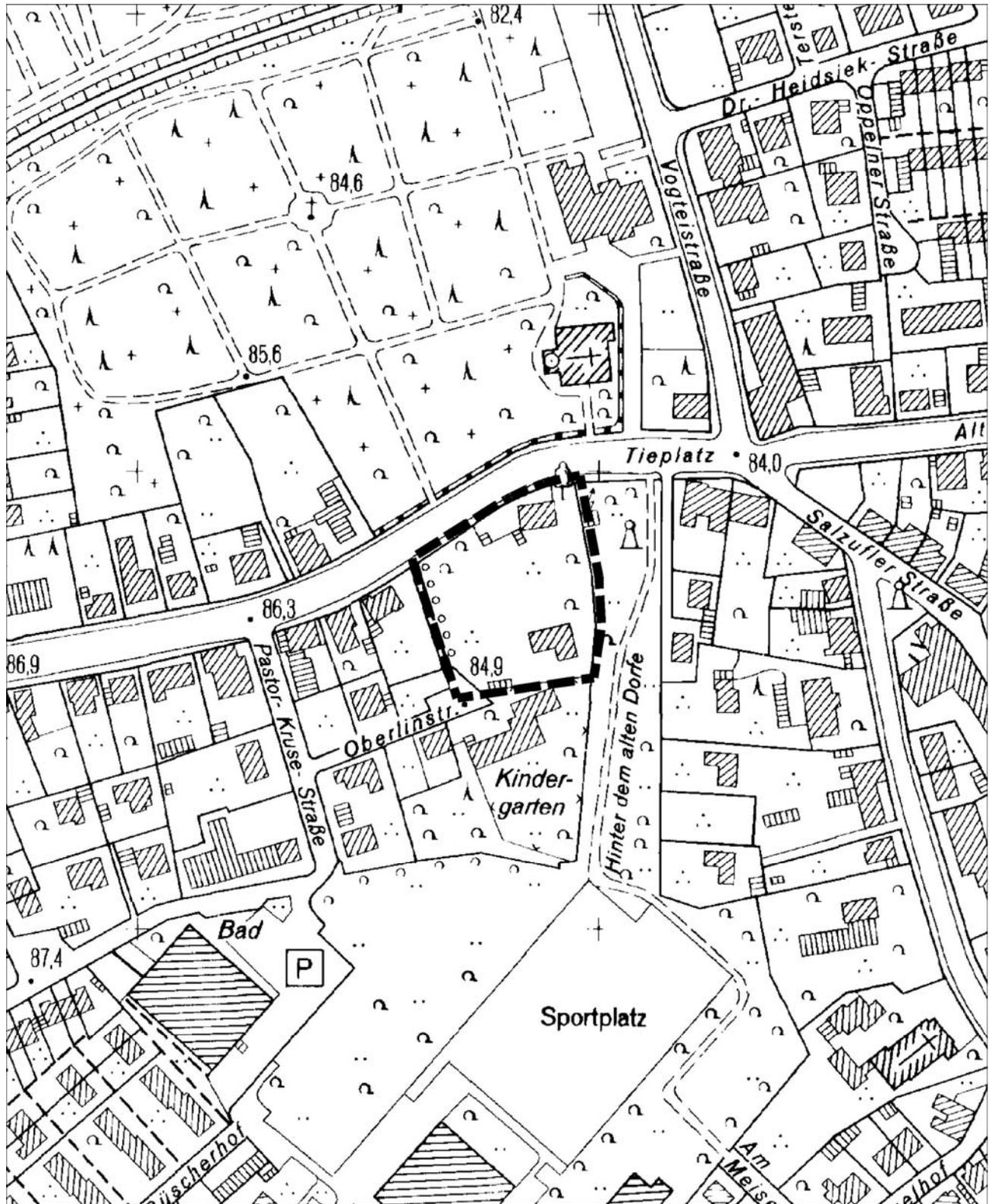


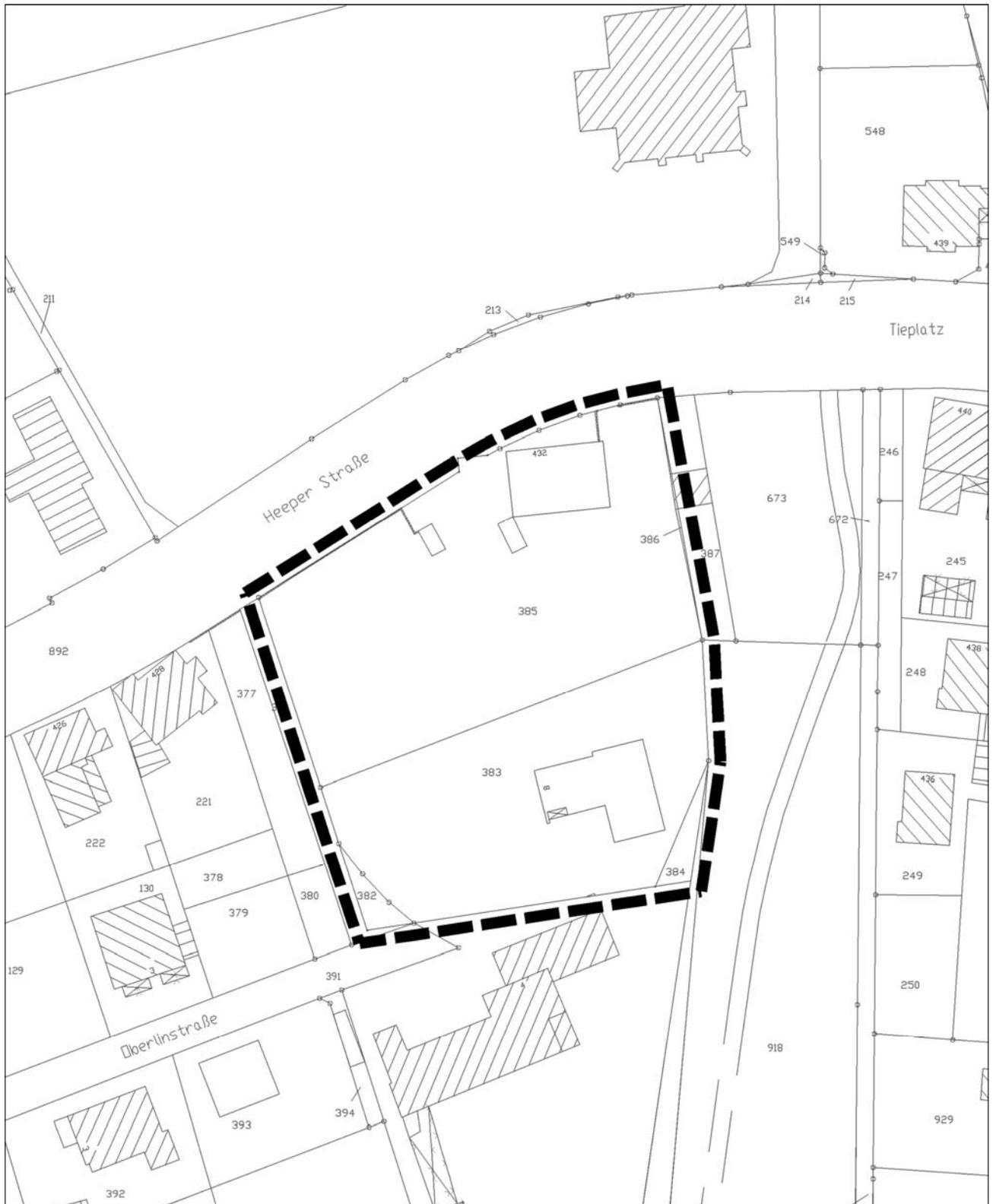
## Anlage

<b>B</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / H 19 „Wohnen im Pastorengarten“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der „Heeper Straße“ (L 778) / südwestlich „Tieplatz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.500)</li><li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 1.000)</li><li>• Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (ohne Maßstab)</li><li>• Bestandsplan (ohne Maßstab)</li><li>• Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan (M. 1 : 1.000)</li><li>• Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan (M. 1 : 1.000)</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <p><b>Entwurfsbeschluss</b></p>
----------	--

Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1 : 2.500



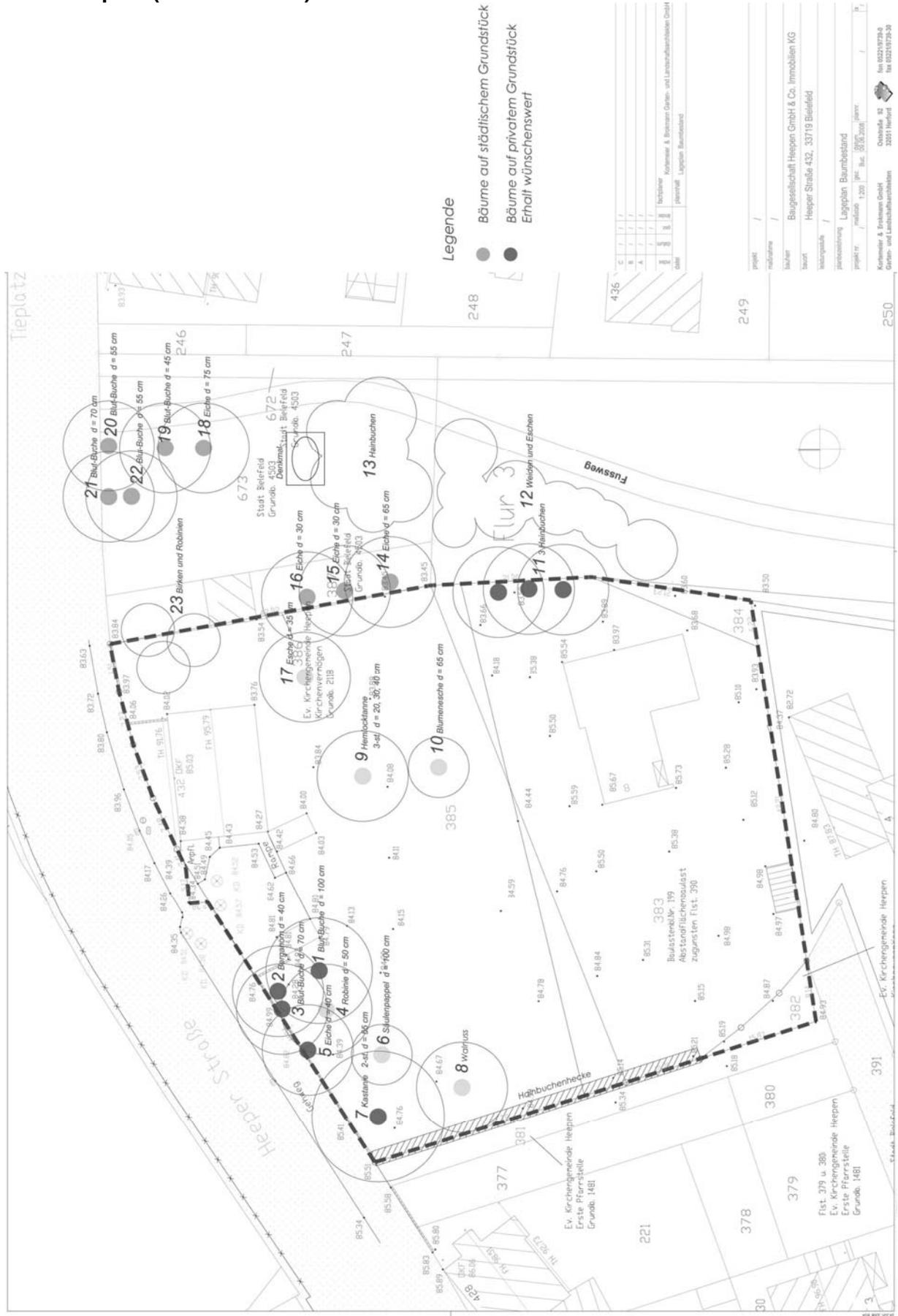
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Maßstab 1 : 1.000



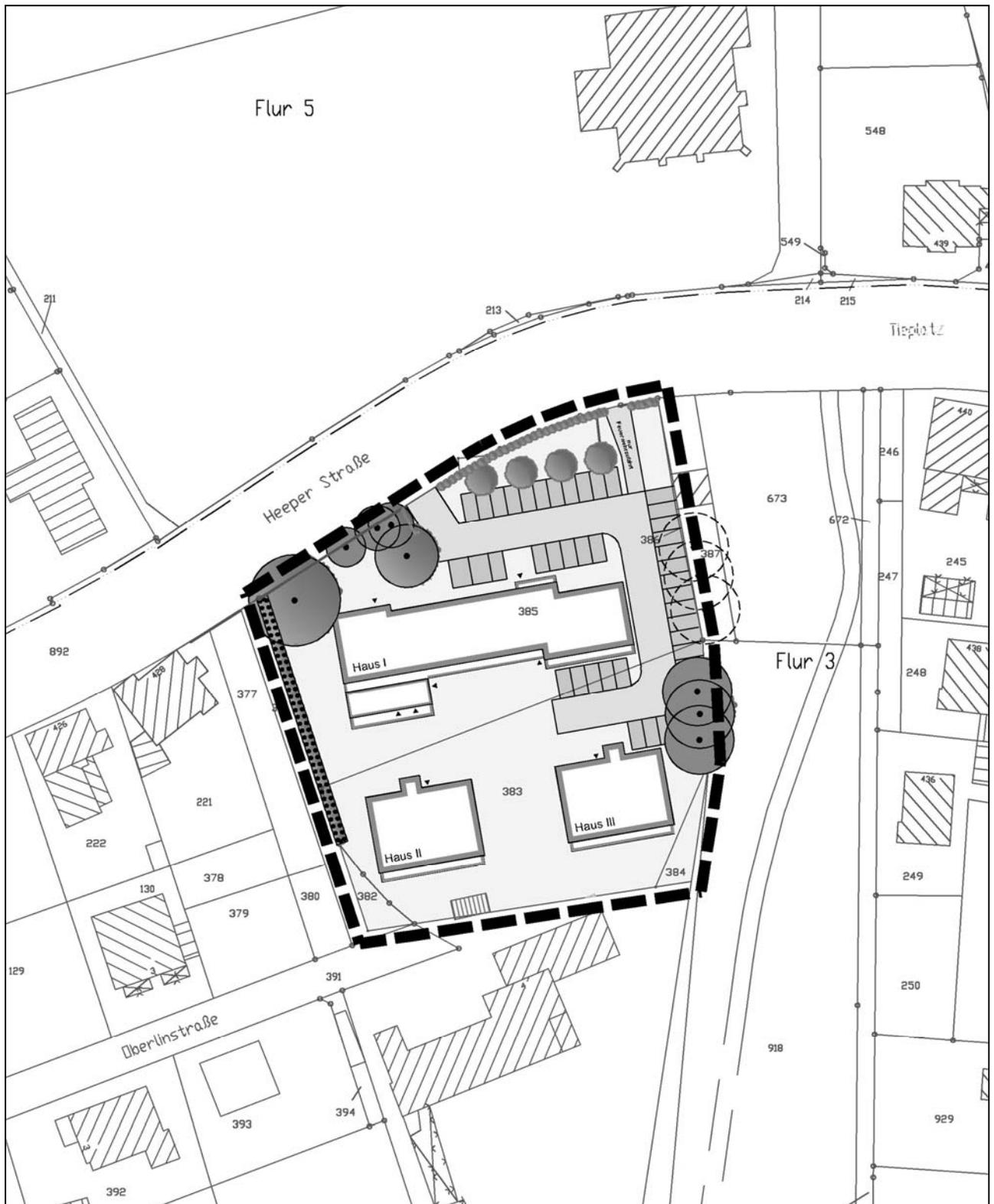
Übersicht: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III / H 1.2 mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches (ohne Maßstab)



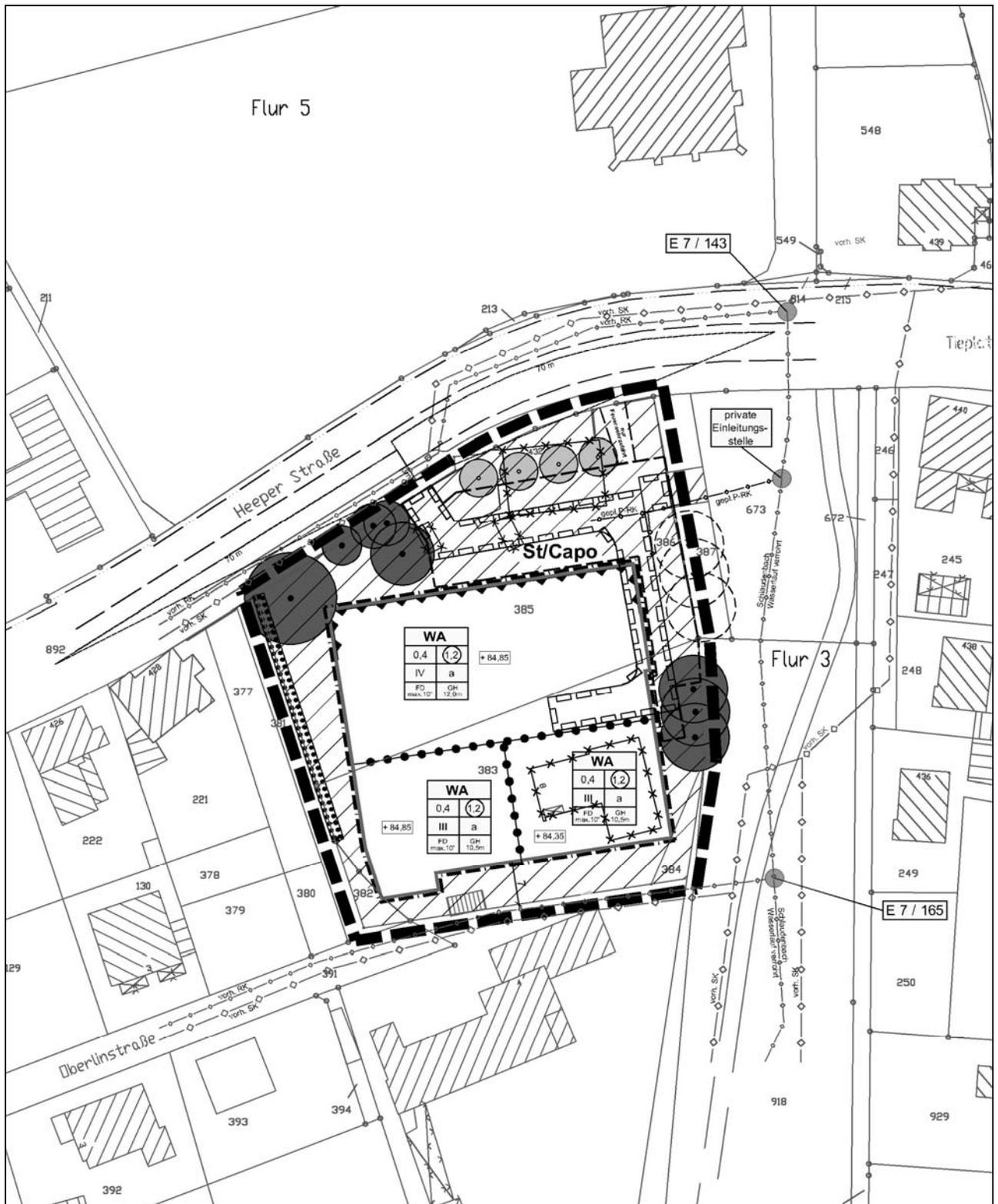
Bestandsplan (ohne Maßstab)



**Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan**  
**Maßstab 1 : 1.000**



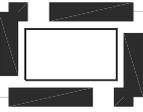
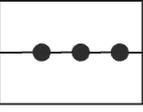
**Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan**  
**Maßstab 1 : 1.000**



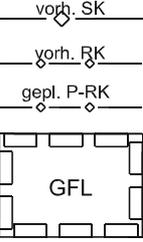
**Angabe der Rechtsgrundlagen**

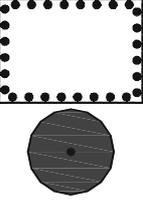
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>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);</p> <p>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);</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 Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).</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 Bestandteile 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 und Hinweise

<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p><b>Allgemeine Wohngebiete WA</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,</li> <li>- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">III</p> <p style="text-align: center;">GH10,50m</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 <b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. § 16, 17 und 20 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter ab Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die im Nutzungsplan eingetragene NN-Höhe für die Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika) maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für das Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen um 1,50 m überschritten werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">a</p> <p style="text-align: center;"></p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.</p>

<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;">St Capo</p>	<p>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Carports auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports</b></p> <p>Stellplätze Carports</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b>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>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter privater Regenwasserkanal</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Beiderseits der Kanalstrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</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</p> <p>Die neuen Gebäude sind in dem gekennzeichneten Bereich an der Heeper Straße (1. Baureihe - WA - 4-Geschosse als Höchstmaß) durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse sind bei den Neubauten so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>

7	<p><b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>anzupflanzender Baum</p> <p>Für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>
8	<p><b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
	<p>zu erhaltende Hainbuchenhecke</p> <p>zu erhaltender Baum</p> <p>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.</p> <p>Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m.</p>
9	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p>gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
FD max.10°	<p>8.1 <b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur als Hecke oder Mauer bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>8.2 <b>Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung</b></p> <p>Als Dachform ist das Flachdach bis maximal 10° zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind Dacheingrünungen zulässig.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.</p> <p>8.3 <b>Versiegelung</b></p> <p>Stellplätze, Carports und Zufahrten innerhalb der Kronentraufbereiche und in den Schutzbereichen von zuzüglich 1,50 m sind mit wasser-durchlässigen Oberflächen und mit überfahrbarem Wurzelsubstrat zu errichten.</p>

## 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.

Bei Durchführung der in dem Anhang zu der Begründung (Artenschutzrechtliche Vorabschätzung: Garten- und Landschaftsarchitekten Kortemeier & Brokmann, Herford, August 2009) beschriebenen Minderungsmaßnahmen werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Populationen der möglicherweise betroffenen Vogelarten vermieden. Die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops ist mit der Planung nicht verbunden. Die Planung wird damit auf Grundlage der vorliegenden Daten im Sinne der §§ 19 (3) und 42 (1) BNatSchG als zulässig eingestuft.

Die Minderungsmaßnahmen sind auch bei der Bauzeitenplanung sowie der Bauphase zu beachten.

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
385	Flurstücksnummer
	Abbruch
	vorhandene Mauer
	Lage der Einleitung E 7 / 143
	<p>Sichtdreiecke</p> <p>Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.</p>
	zu erhaltender Baum (außerhalb des Plangebietes)