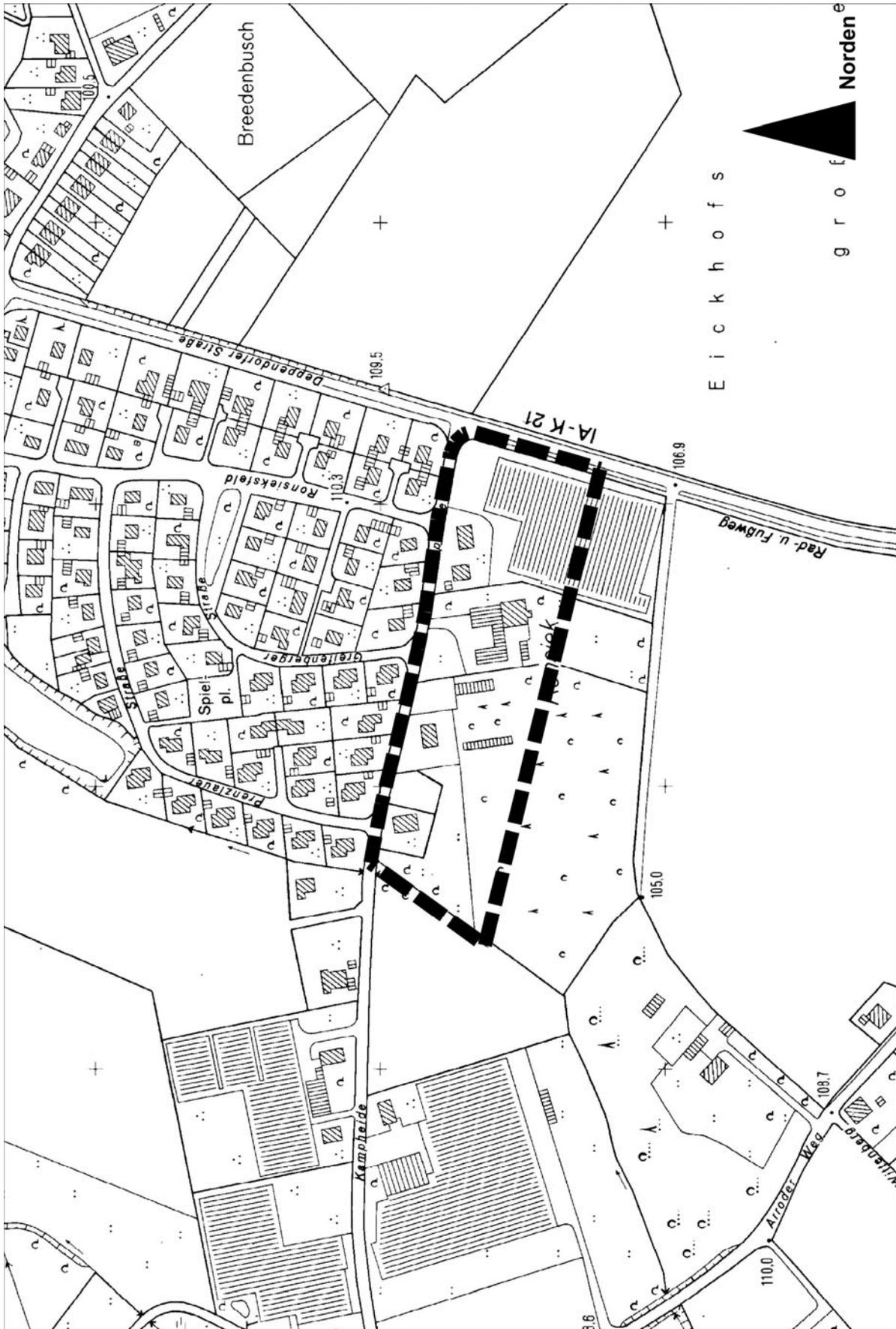


Anlage

C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)• Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan (M. 1:2.000) - Entwurf• Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan – Legende - Entwurf• Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Nutzungsplan (M. 1:2.000) – Entwurf• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	---

Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



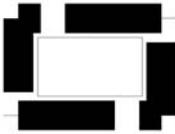
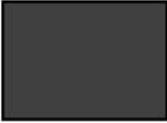
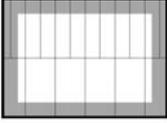
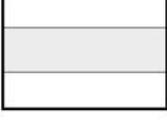
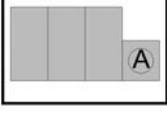
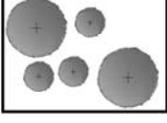
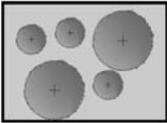
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)



Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan (M. 1:2.000) - Entwurf



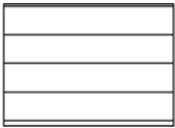
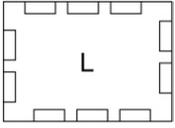
Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan-Legende - Entwurf

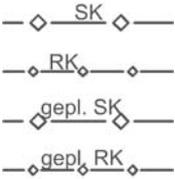
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach im Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Flachdach / Staffelgeschoss im Wohngebiet
	Private Zuwegung
	Stellplätze mit Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter
	private Grundstücksfläche / Garten
	Gehölze
	Kanaltrasse / Grünfläche
	Ausgleichsfläche
	zu erhaltender Baum

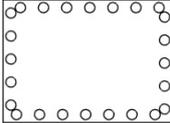
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010;</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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863);</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 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950).</p> <p><u>Anmerkung</u> 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>

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. 0,4 z.B. (0,8) II TH 4,50m z.B. FH 10,00m GH 7,00m	2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Flachdach) <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <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). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) - oberster Abschluss des Gebäudes - ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zulässig.

3	<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>Im Bereich der ausgewiesenen abweichenden Bauweise müssen die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser durch die Anordnung von Garagen / Carports so miteinander verbunden werden, dass eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. (vgl. auch Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
<p></p>	<p><u>Stellplätze / Garagen / Carports</u> Auf Baugrundstücken mit festgesetzter <u>abweichender</u> Bauweise sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude so zu errichten, dass eine geschlossene Bebauungsstruktur zur Deppendorfer Straße erreicht wird. Im Vorgarten, definiert als dem westlich des Baufensters vorgelagerten Bereich bis zur Planstraße, darf zusätzlich ein Stellplatz je Wohngebäude errichtet werden. Auf Baugrundstücken mit <u>offener</u> Bauweise sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.</p> <p>4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB)</p>

<p>St</p> <p>(A)</p>	<p>Stellplätze</p> <p>Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter</p>
<p>5</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>2WE / 5WE</p> <p>1WE</p>	<p>Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei bzw. fünf Wohnungen beschränkt.</p> <p>Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.</p>
<p>6</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  <p>AW</p>	<p>6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>6.3 Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p>
<p>7</p>	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
  <p>L</p>  <p>GFL</p>	<p>7.1 Versorgungsflächen</p> <p>7.2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>7.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger</p>

 <p>—◇— SK —◇— —◇— RK —◇— —◇— gepl. SK —◇— —◇— gepl. RK —◇—</p>	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>
<p>8</p>	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche</p>
<p>9</p>	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, 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</p>
	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Bei Neubebauung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Empfehlung: Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite.</p>
<p>10</p>	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</p>
	<p>10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB</p>

 	<p>10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten privaten Flächen ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden. Im Bereich der unmittelbar an diese Flächen grenzenden Baufenster kann ausnahmsweise auf die Heckenpflanzung verzichtet werden und alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum an anderer, geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden.</p> <p>10.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB</p> <p>zu erhaltender Baum</p>
<p>11</p>	<p>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1a) BauGB</p>
	<p>Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Kontrolle):</i> Vor der Beseitigung von Gebäuden des alten Ronsiekhofes sind die potenziellen Lebensstätten erneut von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Nachweis gebäudebewohnender Fledermäuse ist dann eine Beseitigung der Gebäude während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. Überwinternde Tiere sind ggf. umzusiedeln. • <i>Vermeidungsmaßnahmen für höhlenbewohnende Fledermäuse (Bauzeitenbeschränkung):</i> Die Rodung potenzieller Höhlenbäume ist außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse durchzuführen, d. h. nur in der Zeit zwischen dem 15. September und dem 01. April. • <i>Vermeidungsmaßnahmen für Gebäudebrüter (Kontrolle):</i> Vor der Beseitigung von Gebäuden des alten Ronsiekhofes sind die potenziellen Lebensstätten erneut von erfahrenen Fachleuten auf Gebäudebrüter zu kontrollieren. Bei Nachweis planungsrelevanter Arten ist dann eine Beseitigung der Gebäude während der Fortpflanzungszeit der Arten ist auszuschließen. • <i>Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Höhlen- und Gebüschbrüter sowie Offenlandarten (Bauzeitenbeschränkung):</i> Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung durch Rodung von Bäumen) müssen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Arten (d. h. nur in der Zeit vom 01. August bis 01. April) durchgeführt werden. • <i>Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten (Bauzeitenbeschränkung):</i> Die wesentlichen eingriffsverursachenden Baumaßnahmen (Baufelderschließung, Baufeldräumung durch Rodung von Gehölzen) dürfen grundsätzlich nur außerhalb der

	<p>Fortpflanzungszeiten der Fledermäuse und der Brutzeit der planungsrelevanten Vogelarten in der Zeit zwischen dem 15. September und dem 01. April durchgeführt werden.</p>
12	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD GD 25-45°</p> <p>↔</p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Flachdach</p> <p>Geneigtes Dach 25° - 45°; zulässig ist auch das gegenläufige Pultdach</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p> <p>Gemeinschaftsgaragen / -carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen). Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p>Fassadenmaterial</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längere First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen.</p> <p>Werbeanlagen</p> <p>Webeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe von maximal 1 m² zulässig.</p>

	<p style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</p>
	<p>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, 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>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>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ 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 Grundstücks- / 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.</p> <p>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. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre 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.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der</p>

	<p>Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Der Abbruch der Gewächshäuser auf dem Flurstück 396 einschließlich der Entfernung und Entsorgung des ehemaligen Heizöltanks ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 kann im Bauamt, Bauberatung - August-Bebel-Str. 92, 33602 Bielefeld - eingesehen werden.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
<p>z.B.  4</p> <p></p> <p></p> <p>384</p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstücksteilungen</p> <p>Wasserlauf offen (16.08)</p> <p>natürlicher Überschwemmungsbereich</p>