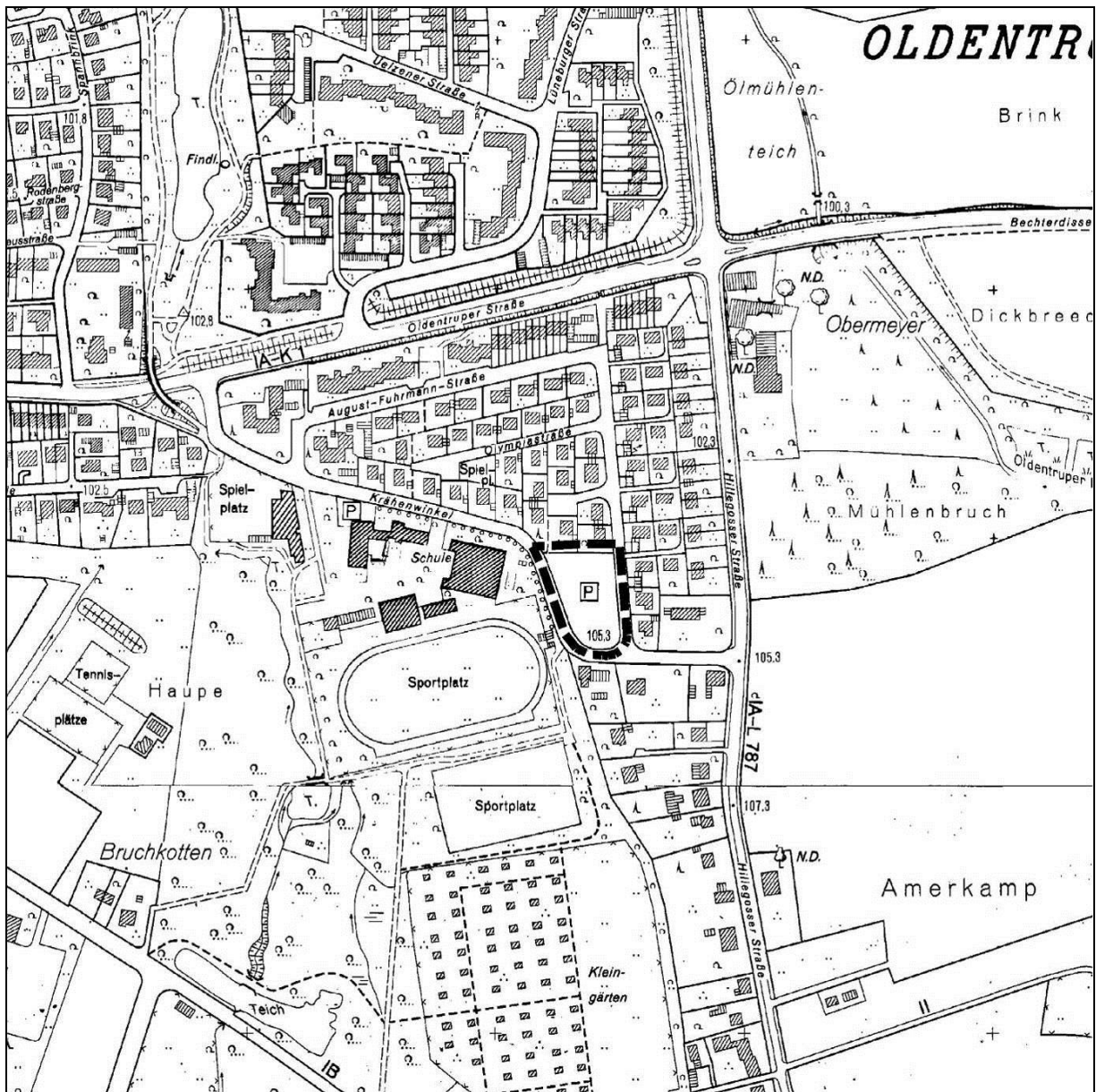


Anlage

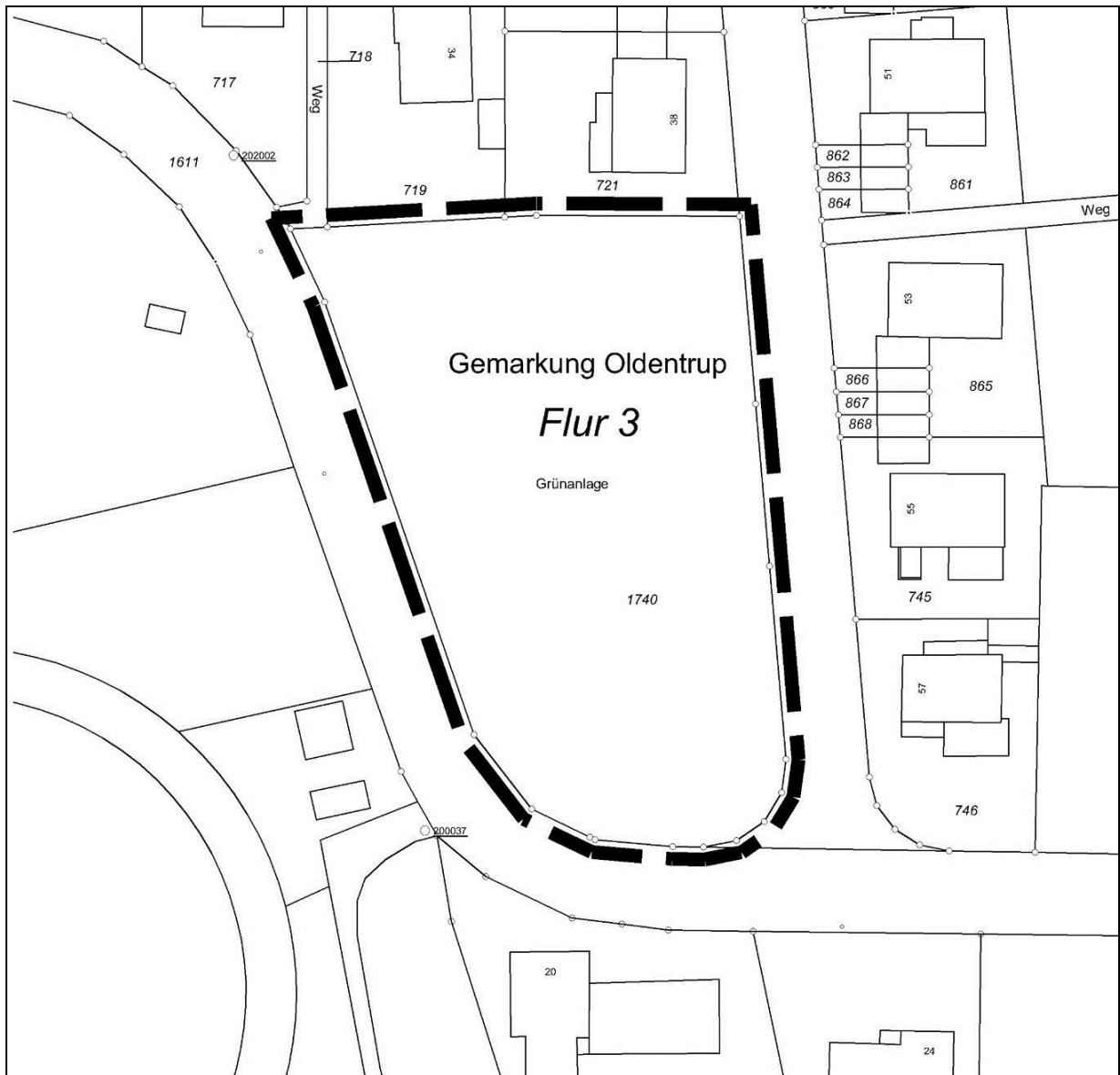
B	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ - Nutzungsplan (ohne Maßstab) • 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ - Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen und Hinweise, sonstige Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurfsbeschluss
----------	---

Übersicht des Geltungsbereiches (M 1:5000)



Norden

Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

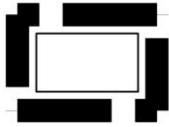


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf

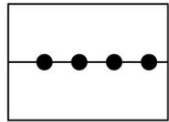


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Nutzungsplan - Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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



Reines Wohngebiet **WR1 bzw. WR2**
gem. § 3 BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH maximale Traufhöhe

FH maximale Firsthöhe

z.B. 2 Wo In den festgesetzten Bereichen wird die Zahl der Wohnungen pro
Wohngebäude d.h. beim Einzelhaus (E) auf 2 Wohnungen, je
Doppelhaushälfte (D) auf eine Wohnung beschränkt.

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



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirststrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

WR1 II o  2 Wo	
0,4	0,8
GD DN 25-40°	TH 6,50m FH 10,00m

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
Wohnungen

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren
Fläche zur Grundstücksfläche

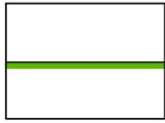
Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der Summe der Geschoss-
flächen zur Grundstücksfläche

Dachform
Dachneigung

max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

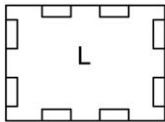
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Nutzungsplan - Legende

4. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

5. 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



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
(vorhandene Wasserversorgungsleitung)



vorh. Schmutzwasserkanal



vorh. Regenwasserkanal

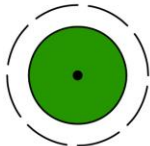
6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



eingemessene, zu erhaltene Bäume mit Kronentraufbereich
zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand

8. Sonstige Planzeichen

GD Geneigtes Dach

z.B. DN 25-40° Dachneigung

z.B. Maßzahl (in m)

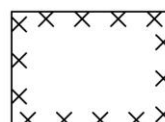
vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

1740 Flurstücksnummer

— — — mögliche Grundstückseinteilungen

9. Kennzeichnungen

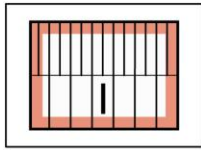


Lärmvorbelastung durch Sportlärm

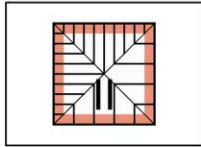
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 5 „Krähenwinkel“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Entwurf



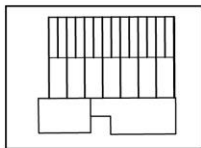
Gestaltungsplan - Legende



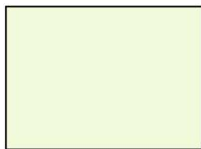
Vorschlag für neues Gebäude
mit Firstrichtung, geneigtem Dach
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



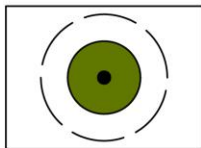
Vorschlag für neues Gebäude
mit Zeltdach
und Geschossigkeit im künftigen Wohngebiet



vorhandene Gebäude mit Firstrichtung



Private Grundstücksfläche

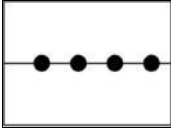


eingemessene, zu erhaltene Bäume mit Kronentraufbereich
zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand

	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748); 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); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154); § 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); 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil 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.
--	---

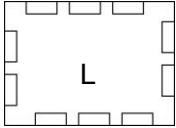
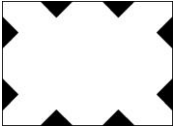
Stand: 09.12.2014

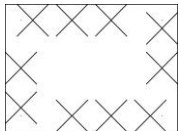
Textliche Festsetzungen

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
	0.2 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
	Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2) gem. § 3 BauNVO Allgemein zulässig sind: • Wohngebäude, • Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

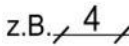
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 z.B. 0,8	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO z.B. TH 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern FH 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern <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). <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
  	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise Einzelhäuser Doppelhäuser Im WR 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im WR 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche 3.3 Stellung baulicher Anlagen Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
 2 Wo  1 Wo	Je Wohngebäude sind zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
	Garagen und Carports müssen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (vorhandene Wasserversorgungsleitung)
7	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 durch Verkehrslärm Die Wohnungsgrundrisse der 1. geplanten Baureihe entlang der Straße Krähenwinkel sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
	Eingemessener, zu erhaltener Baum mit Kronentraufbereich und 1,50 m Schutzbereich (Einmessung der Bäume: Dipl.-Ing. Gabriele Meyer, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Steinhagen, November 2014) Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche, die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen. Bei einer baulichen Inanspruchnahme der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der festgesetzten Sicherheitsabstände sind die Vitalität und die Standfestigkeit des Baumes durch geeignete Maßnahmen (z.B. fachgerechter Rückschnitt) dauerhaft zu gewährleisten.

9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
GD z.B. DN 25 - 40°	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten Geneigte Dächer Dachneigung: Mindestens 25° und maximal 40° Im WR 1 sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 25 - 40° zulässig. Im WR 2 sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig.
10	Kennzeichnungen
	<u>Lärmvorbelastung</u> Für das Plangebiet besteht eine Lärmvorbelastung durch Sportlärm (Spiel- und Trainingsbetrieb Sportanlage Oldentrup). Dazu wird ergänzend auf die Schalltechnische Untersuchung, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover, 1. Fortschreibung: Februar 2013 verwiesen. Im Plangebiet wurde ein Immissionsschallpegel von ≤ 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten nach 18. BImSchV und somit 5 dB(A) oberhalb des Richtwertes für „Reine Wohngebiete“ ermittelt.

	Sonstige Hinweise
	<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, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Kampfmittelüberprüfung</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Artilleriebeschuss, vereinzelte Bombenabwürfe) kann eine, derzeit nicht erkennbare, Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind zu beachten: • Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. • Spezialtiefbaumaßnahmen erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm) Tiefbauarbeiten sind daher rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. <u>Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen</u> Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) des Erlaubnisfeldes Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH. <u>Telekommunikationslinien</u> Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikations-Linien (Tk-Linien) vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Daher ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. <u>Hausdrainage</u> Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig (§ 9 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld).

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   721 	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen Flurstücksnummer mögliche Grundstückseinteilung