



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193); 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Anmerkung

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

Zuwendungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche gehandelt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 14.12.2016

Dieser Bebauungsplan ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, _____

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
i. A.

Vorsitzender: _____

Schriftführerin: _____

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, _____

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
i. A.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZv 90

0. Abgrenzungen gemäß § (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

MU

Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Im Urbanen Gebiet sind nach § 6a (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Tankstellen
Nr. 2 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Untereinheiten von Einzelhandelsbetrieben (kleine Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verein und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.7 Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Nutzungsgliederung im Sinne § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe nach folgender Maßgabe zulässig:

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete und der innerhalb des Urbanen Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen sind im Urbanen Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den in Mischgebieten maßgeblichen Immissionsrichtwert von 60 / 45 dB(A) nach TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet. Ggf. ist dies im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

WA2 2 WE	0,4	0,9
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Wohneinheiten
Bauweise	Dachform	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Gebäudehöhe	Hausstyp
		Dachneigung

2.1 Grundflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO.

0.4
Zulässige Grundflächenzahl z.B. 0.4

2.2 Geschossflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0.8
Zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0.8

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauO NW

II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

Ausnahmen
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im festgesetzten Urbanen Gebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Zahl der Vollgeschosse).

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe).

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

Ausnahmen
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen im MU durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt:
Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NNH-Höhenbezugspunkt in der überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstückes. Ist kein NNH-Höhenbezugspunkt eingetragen, ist die Oberkante Fahrbahnmitte der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße zu Grunde zu legen. Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze, bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

81,30
eingetragener Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden:

Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Ausnahmen
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Außenwand).

4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen wie Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Vorgartenflächen. Offene Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden. Die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Zur Definition Vorgartenflächen siehe Punkt 10.3

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. Verkehrsrflächen

6.1 Straßenbegrenzungslinie

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Die Flächen sind in gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm
gemäß DIN 4109

Lärmpegelbereich, hier Lärmpegelbereich 2

Hinweis
Auf der Plankarte ist der Lärmpegelbereich des 1. Obergeschosses dargestellt. Die Lärmpegelbereiche der anderen Geschosse sind der Begründung angehängt.

Innerhalb der für den Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.	Bürosräume u.a.
II / 56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III / 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten BLP-18 1138 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Aufstellung des B-Planes Nr. III/Br39 „Ziemannsweg“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.08.2019

9. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Zu erhaltender Baum

Kronenaufbereich

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 erhaltenen Bäume nachteilig beeinträchtigende Maßnahmen (insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der aktuelle Kronenaufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50m.

Dort wo der Kronenaufbereich in die Baufelder hineinragt, ist bei Baumaßnahmen das Umweitalt mit einzubeziehen, um Maßnahmen zum Schutz des Baumes während der Baumaßnahmen abzustimmen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

10.1 Dachform und Dachneigung

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 30° bis maximal 45° zulässig.

Für untergeordnete bauliche Anlagen wie für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheneinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheneinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

10.2 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MU, WA 1 und WA 2:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterschwelle der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro qm der Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schriftgröße dabei 0,6 m nicht überschreiten.

Ausleger:
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine leichte Höhe von 2,5 m zur Straßenebene muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluorezierende Farben) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen
Im WA 1 und WA 2 sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MU ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 3,0 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 verwiesen.

10.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauO NRW

Vorgartenflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) für gestalterische Zwecke oder für Zufahrten und Zuwegungen bedeckt sein. Es ist mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten nur die Verwendung von offporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Ausnahme
Bei Grundstücken, die in ihrer Länge weniger als 12,0 m an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen darf mehr als 1/3 der Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein, jedoch maximal in einer Länge von 5,0 m.

Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde
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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05215914961, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel
Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbalaustung für das Plangbiet durchgeführt. Danach war keine Belastung von Kampfmitteln im Plangbiet erkennbar. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521512301 - oder die Polizei - Tel. 05215450 - zu benachrichtigen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphasen der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen. Im Rahmen eines Abbruchantrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Vermeidungsmaßnahmen für Vögel
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.

Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren. Im Rahmen eines Abbruchantrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

5. Überflutungssicherung
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerenisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangbiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerwände sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelmen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausstattung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadhose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

6. Fassadengestaltung
Zur Verbesserung der bioklimatischen Situation wird eine Erhöhung der Albedo (Rückstrahlvermögen) durch helle Oberflächengestaltung (Materialien, Farben) der Bauelemente empfohlen.

7. Auslage DIN-Norm
Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Nebenanlage, Garage

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksummer

geplante Grundstücksgrenze

Bemaßung

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

vorhandener Mischwasserkanal

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" NEUAUFSTELLUNG

NUTZUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
02.12.2014
11.12.2017 - 31.01.2018
29.01.2019
23.04.2019 - 23.05.2019

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN

STAND DES VERFAHRENS:

2. ENTWURF

PLANGEBIET:
Nördlich der Braker Straße, südöstlich der Straße Wefelshof sowie westlich einschließlich der Straße Ziemannsweg.

GEMARKT/FLUR:
KARTENGRUNDLAGE:
BRAKE / 11
14.12.2016

MAßSTAB:
1:500

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK HEEPEN

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg" 2. Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:2.000

NUTZUNGSPLAN M 1:500

- BEBAUUNGSPLAN NR. III/Br39 NEUAUFSTELLUNG -