

# **Bebauungsplan Nr. I/B 70**

## **„Wohngebiet Im Lecke“**

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

**Textliche Festsetzungen,  
Zeichenerklärungen,  
Hinweise**

**Satzung**

## 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);

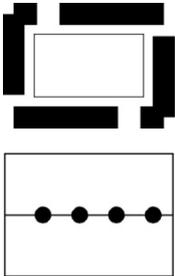
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

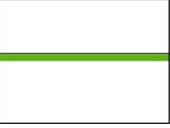
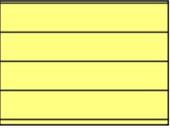
### Anmerkung

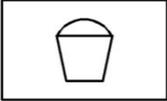
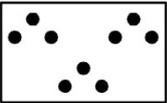
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Reines Wohngebiet (WR1 und WR2)</b> gem. § 3 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>0,4</p> <p>⓪,8</p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p>

<p>II</p> <p>TH ≤ 4,20m</p> <p>FH ≤ 10,00m</p>	<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend.</p> <p><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).</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3- Baukörperlänge zulässig.</p>
<p>3</p>	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>

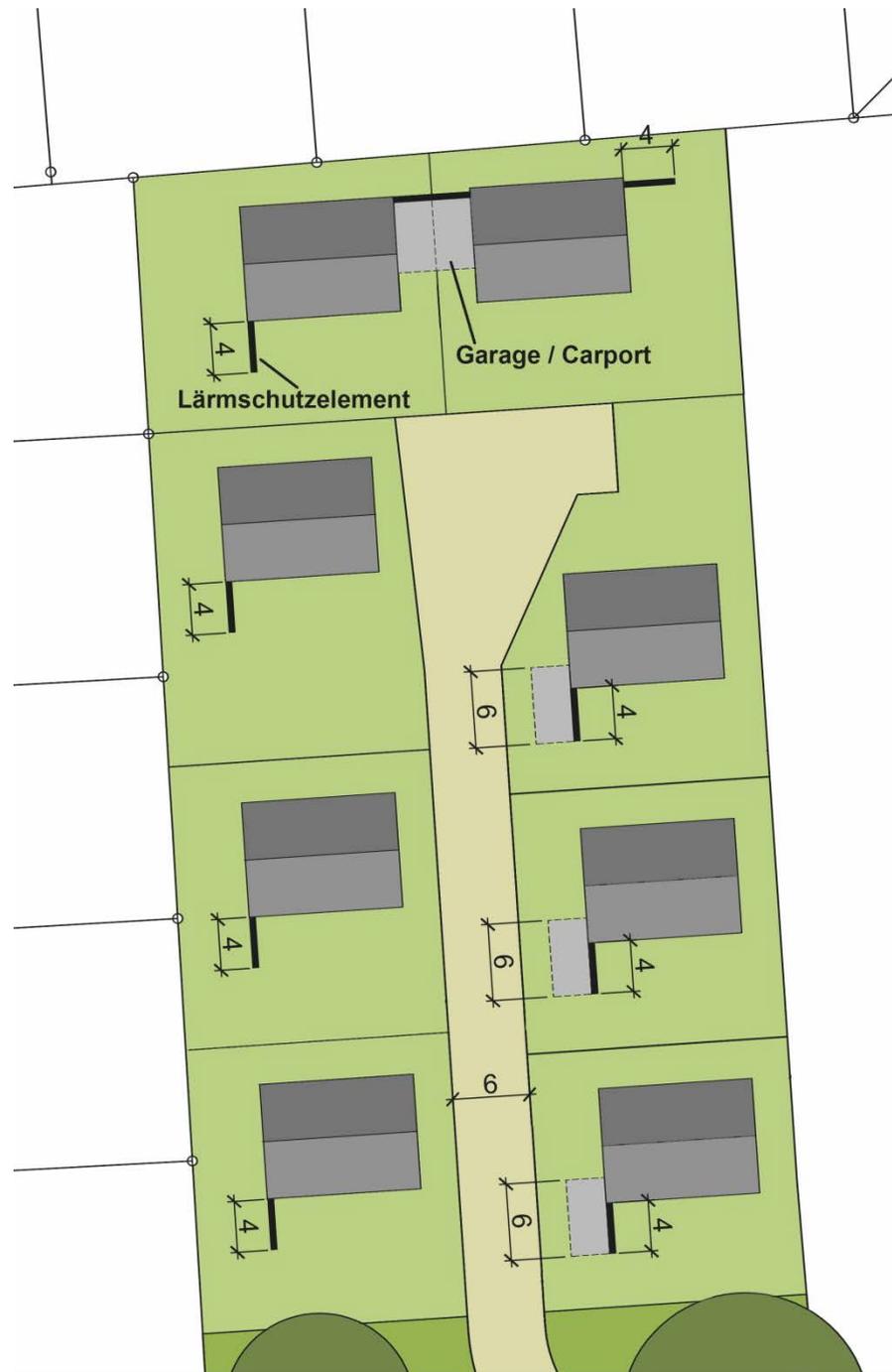
4	<b>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
 	<p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kindergarten</p>
5	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	<p>Im WR2 wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei beschränkt.</p>
6	<b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	<p><b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><b>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</b></p>
7	<b>Versorgungsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB und <b>Führung unterirdischer Versorgungsleitungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB
    	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen</b></p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>vorh. Schmutzwasserkanal gepl. Schmutzwasserkanal</p> <p>vorh. Regenwasserkanal</p>

8	<b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
    	<p><b>Öffentliche Grünflächen</b></p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
9	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	<p><b>Baumerhalt</b></p> <p>Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich (eingemessen)</p> <p><b>Artenschutz</b></p> <p>Der Gehölzbestand darf nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar beseitigt werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potentieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung der Baumfällung ist ein sachkundiger Biologe hinzuzuziehen, der die potentiell geeigneten Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren hat. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen. Bei der Fällung muss der sachkundige Biologe anwesend sein, so dass ggf. trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können.</p> <p><u>Vor der Durchführung der Fällarbeiten müssen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:</u></p> <p>Um den Verlust potentieller Quartiere für Fledermäuse zu kompensieren, sind in den Bäumen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der Spielplatzfläche 7 künstliche Fledermaushöhlen z.B. der Fa. Schwegler (<a href="http://www.schwegler-natur.de">www.schwegler-natur.de</a>) (bzw. Typ 1FF) in Höhen von 5 - 10 m aufzuhängen. Die Bereiche um die Kästen sollen möglichst frei und nicht durch Zweige verdeckt sein. Die Öffnung soll möglichst nach Osten weisen.</p> <p>Vorhabenbedingt kommt es zum Verlust zweier Bäume mit Höhlung, die eine potentielle Eignung als Bruthöhle für den Gartenrotschwanz auf-</p>

	<p>weisen. Um das Angebot an potentiellen Bruthöhlen im Plangebiet zu erhöhen, sind auf der östlich anschließenden Fläche des Spielplatzes und Kindergartens in möglichst großem Abstand voneinander vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter z.B. der Fa. Schwegler (<a href="http://www.schwegler-natur.de">www.schwegler-natur.de</a>) (bzw. Typ Nischenbrüterhöhle 1N) speziell für den Gartenrotschwanz zu installieren.</p> <p>Hierdurch kann die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gartenrotschwanzes im räumlichen Zusammenhang sichergestellt werden.</p>
10	<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><u>Passiver Lärmschutz</u> Die Gebäude (Neubauten, Umbauten) im WR1 und WR2 sind 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. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung im WR1 und WR2 sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass schutzwürdige Schlafräume vorrangig zur lärmabgewandten Seite nach Osten angeordnet werden.</p> <p><u>Aktiver Lärmschutz</u> Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im WR2 die nachstehend beschriebenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auf den Wohngrundstücken im WR2 nördlich der Planstraße ist die Lücke zwischen den Gebäuden an der Nordseite durch Lärmschutzelemente zu schließen. Bei dem westlichen Gebäude ist ein Lärmschutzelement an der südwestlichen Gebäudeecke baulich anzusetzen und in einem Winkel von 90° zur Gebäudesüdfassade auf einer Länge von 4 m nach Süden zu führen. Bei dem östlichen Gebäude ist das Lärmschutzelement an der nordöstlichen Gebäudeecke baulich anzusetzen und in einer Flucht zur Gebäudenordfassade auf einer Länge von 4 m nach Osten zu führen.</li> <li>• Auf den Wohngrundstücken im WR2 östlich und westlich der Planstraße sind Lärmschutzeinrichtungen als Lärmschutzelemente an der jeweils südwestlichen Gebäudeecke im direkten baulichen Verbund anzuordnen und jeweils auf einer Länge von 4 m nach Süden zu führen.</li> </ul>

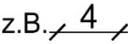
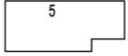
Ein Ersatz der Lärmschutzelemente durch eine entsprechende Anordnung von Garagen / Carports ist alternativ zulässig. Insgesamt sind im WR2 alle zur Schienenstrecke Hannover-Hamm liegenden Außenwände der Garagen / Carports sowie alle Lärmschutzelemente mit einer Mindesthöhe von 2 m, geschlossen massiv mit einem Flächengewicht von mindestens  $10 \text{ kg/m}^2$  und einem Schalldämm-Maß von mindestens  $R'w \geq 25 \text{ dB}$  auszuführen sowie untereinander bzw. im Übergang zu angrenzenden Baukörpern und zum Erdboden gut abzudichten.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht diese textlichen Festsetzungen am Beispiel einer möglichen Gebäudestellung:



	<p>Als Alternative zur Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz kann ausnahmsweise die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an den westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen im WR2 zugelassen werden, sofern dadurch ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet wird. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.</p>
<p>11</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>SD 35-48°</p>	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <p><b>Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</b></p> <p>Nur Satteldächer zulässig</p> <p>Hauptgebäude sind im WR2 nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 35 - 48° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</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.</p> <p>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 allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p><b>Fassadenmaterial</b></p> <p>In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun.</p> <p>Putzbauten sind nur in weiß oder in hellbeigen bis hellgrauen Pastelltönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p>

	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<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, Am Stadtholz 24a, 33609 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>Bei Neupflanzungen von Bäumen in den Vorgärten an der Planstraße im WR2 sind mind. 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten und geeignete Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Wurzeln in die Straßenparzelle zu treffen. Das DVGW-Regelwerk (GW 125) ist zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bielefeld Ummeln für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Ummeln“ der Stadtwerke Bielefeld GmbH in der Schutzzone III B ca. 1.800 m in Grundwasserfließrichtung oberhalb der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung.</p> <p>Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken im WR2 anfällt, ist in maximal 0,2 m tiefen Mulden auf den Grundstücken zu versickern.</p> <p>Das Niederschlagswasser, das auf der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche anfällt, ist in der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) zu versickern. Ggf. erforderlich Mulden sind außerhalb des Kronentraufbereiches der zu erhaltenden Bäume anzulegen. Die Ausbildung aller Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden, haben nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.</p> <p>Für das im Kreuzungsbereich der Planstraße und „Im Lecke“ eingetragene Sichtdreieck gilt eine Bewuchshöchstgrenze von 80 cm ü. GOK. Dies gilt nicht für einzelne Bäume.</p>

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
<p>z.B.  4</p> <p> 5</p> <p></p> <p>584</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>Sichtdreieck</p>