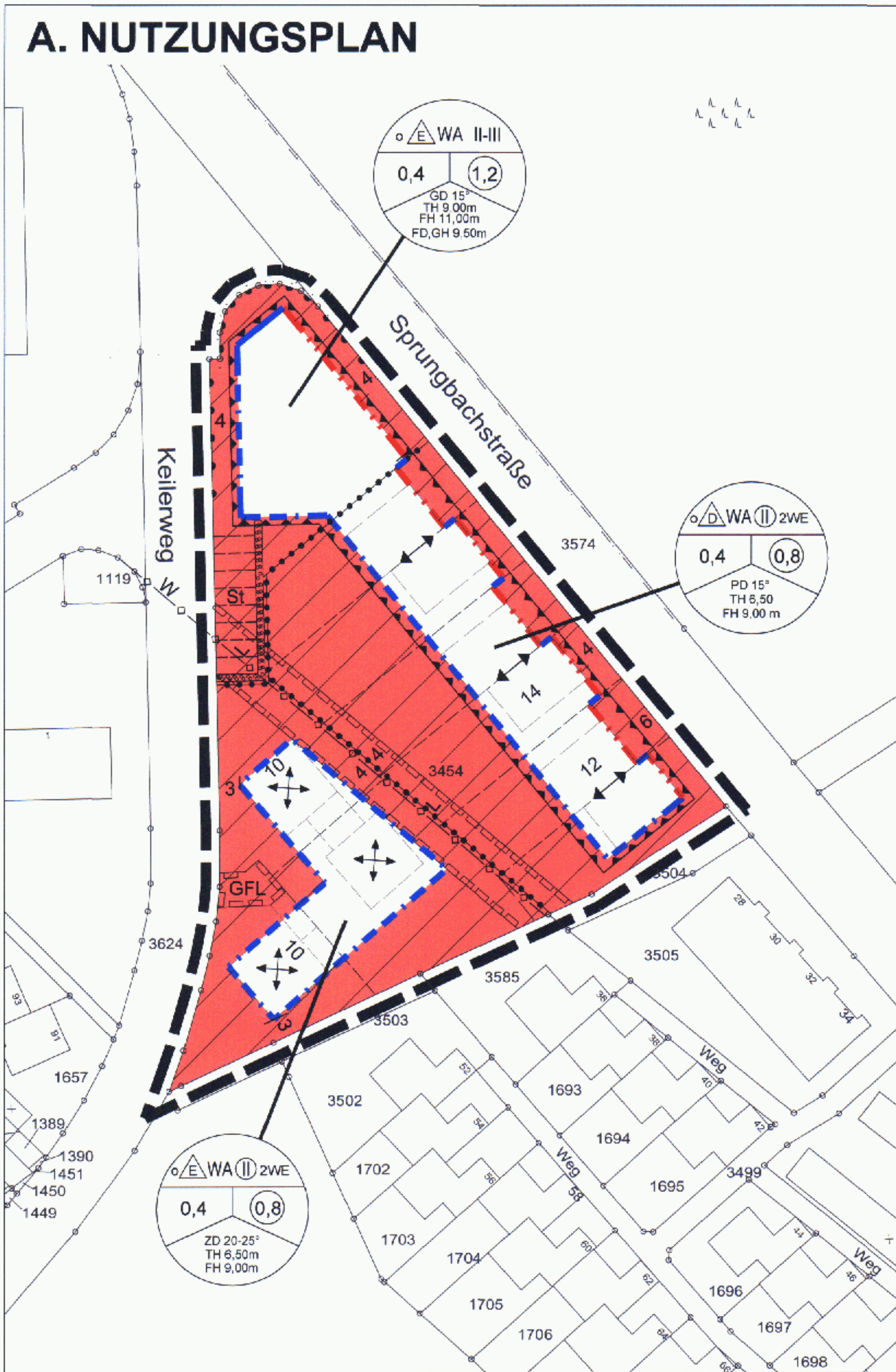




Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen / zu ändern. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien nicht durchgeführt. Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Stand der Kartengrundlage: 1. JUN. 2005 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bielefeld, 2. JUN. 2006 STADT BIELEFELD VERMESSUNGS- UND KARTENAMT I.A.	Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld / unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch: Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Dieser(r) Bebauungsplan / Bebauungsänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am bis öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld Vorstandender Schriftführerin	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Oberbürgermeister / Vorstandender Schriftführer/in	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung wurde am ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am beschlossen. Dieser Plan mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan ist gem. § 10 BauGB / §§ 10, 12 BauGB / § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, 23.06.2006 Oberbürgermeister Schriftführer/in	Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. Detmold, Az. Baukreisregierung im Auftrag	Dieser Bebauungsplan mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab (Zu jedermaine Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereitstellung sind am ortsbüchlich öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, 28.06.2006 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

B. Angabe der Rechtsgrundlagen	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.08.2005 (BGBl. I S. 1818); 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); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359); Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332); 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 03.05.2005 (GV NRW S. 498). Anmerkung Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche gehandelt werden.
C. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen	(0) Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I / St 2.7 "Mardenweg" werden in seinem nördlichen Teilbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 40 "Sprungbachstraße/Ecke Keilerweg" aufgehoben und durch diese ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. I / St 2.7 "Mardenweg" bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -
(1) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA gemäß § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
(2) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ gemäß §§ 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zwei Vollgeschosse zwingend Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßenmitte) bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die jeweilige Trauf- bzw. Firsthöhe wird bis zum Traufpunkt bzw. First gemessen. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut; der Firstpunkt wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen. Die Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit Flachdächern wird am obersten Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) gemessen.
(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB	Bauweise gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie gemäß § 23 (1) und (2) BauNVO Baugrenze gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO Baulinien und Baugrenzen zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte GRZ und GFZ gemäß Ziffer (2.1) nicht entgegenstehen. maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche Firstrichtung bei Gebäuden mit Pultdach; die eingetragene Stellung ist verbindlich. Es ist nur ein gemeinsamer First zulässig. Gratrichtung bei Gebäuden mit Zelddach; die eingetragene Stellung ist verbindlich.	(4) Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der Nachbargrenze und der seitlichen Baugrenze zulässig sowie Stellplätze auch auf den dafür besonders festgesetzten Flächen, wenn - sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW) bestimmt sind. - Garagen und Carports im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden und einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der erschlüssenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. zulässig sind nur Stellplätze
(5) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB	2WE Die Zahl der Wohnungen wird in den mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzten WA-Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.
(6) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(7) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB	Wasserleitung mit dazugehörigem Begleitkabel und beidseitigem Schutzstreifen von 4,0 m von der Rohrachse
(8) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG) Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH) Die innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumanpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß 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 Baumanpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand 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.
(9) Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind in dichter Weise mit heimischen, standortgerechten Sträuchern als Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe dazu auch Ziffer (11) der textlichen Festsetzung).

(10) Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Sprungbachstraße sind bei einem Außenlärmpegel von ≥ 50 dB(A) an den Nordostfassaden 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 Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Wohnungsgrundrisse sind möglichst so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmbegünstigten Seite angeordnet werden.								
(11) Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)	Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gem. § 86 (4) BauONRW Allgemein Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen. Auf Gebäude und Ensembles von städtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Dachgestaltung Dachformen und Dachneigungen Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. <table><tr><td>Flachdach</td><td>max. 7°</td></tr><tr><td>Giegenes Dach</td><td>15°</td></tr><tr><td>Zelddach</td><td>20-25°</td></tr><tr><td>Pultdach</td><td>15°</td></tr></table> Dachausbauten, Dachaufbauten, Dacheinschnitte Dachausbauten, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Garagen und Carports Garagen/Carports sind nur mit Flachdach (0 - 5°) zulässig. Vorgartenflächen Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen der Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze/Baulinie gelegene 4,00 m bzw. 6,00 m breite Grundstückstreifen ist als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Für Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauONRW), Garagenvorplätze und Zufahrten ist die Befestigung der Vorgartenfläche zulässig (siehe auch Ziffer (4) der textlichen Festsetzung). Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen An den für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m dürfen Einfriedigungen als geschnittene Heckenpflanzung, Holzlatzen- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.	Flachdach	max. 7°	Giegenes Dach	15°	Zelddach	20-25°	Pultdach	15°
Flachdach	max. 7°								
Giegenes Dach	15°								
Zelddach	20-25°								
Pultdach	15°								
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt	Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Maßzahl in Meter Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer Geplantes Gebäude Vorschlag für Grundstückseinteilung Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Wege, Sitzplätze, Fahr- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden. Aus Gründen des Grundwasserschutzes dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.								

GEBIET Teilbereich zwischen dem Keilerweg und der Sprungbachstraße	GEMARKUNG SENNESTADT FLUR: 11 0 10 20 30 40m MASSTAB IM ORIGINAL M. 1:500 NORDEN														
BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND: A. NUTZUNGSPLAN B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT BEIGEFÜGT IST DIESEM BEBAUUNGSPLAN: E. BEGRÜNDUNG	PLANVERFASSER: DREES & HUESMANN - BIELEFELD BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 600.53 GESTALTUNGSPLAN: ALBERTS ARCHITEKTEN - BIELEFELD														
STAND DES VERFAHRENS: <table><tr><td>Aufstellungsbeschluss</td><td>14.06.2005</td></tr><tr><td>Frühzeitige Beteiligung der Bürger</td><td>20.06.-24.06. u. 28.06.2005</td></tr><tr><td>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</td><td>16.06.-29.07.2005</td></tr><tr><td>Entwurfsbeschluss</td><td>22.11.2005</td></tr><tr><td>Öffentliche Auslegung</td><td>16.12.2005-16.01.2006</td></tr><tr><td>Satzungsbeschluss</td><td>22.06.2006</td></tr><tr><td>Rechtsverbindlich</td><td></td></tr></table>	Aufstellungsbeschluss	14.06.2005	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	20.06.-24.06. u. 28.06.2005	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.06.-29.07.2005	Entwurfsbeschluss	22.11.2005	Öffentliche Auslegung	16.12.2005-16.01.2006	Satzungsbeschluss	22.06.2006	Rechtsverbindlich		STADT BIELEFELD STADTBZIRK SENNESTADT 7. St 40 Nü.
Aufstellungsbeschluss	14.06.2005														
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	20.06.-24.06. u. 28.06.2005														
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.06.-29.07.2005														
Entwurfsbeschluss	22.11.2005														
Öffentliche Auslegung	16.12.2005-16.01.2006														
Satzungsbeschluss	22.06.2006														
Rechtsverbindlich															
BEBAUUNGSPLAN NR. I/St 40 "SPRUNGBACHSTRASSE/ECKE KEILERWEG"	ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000														