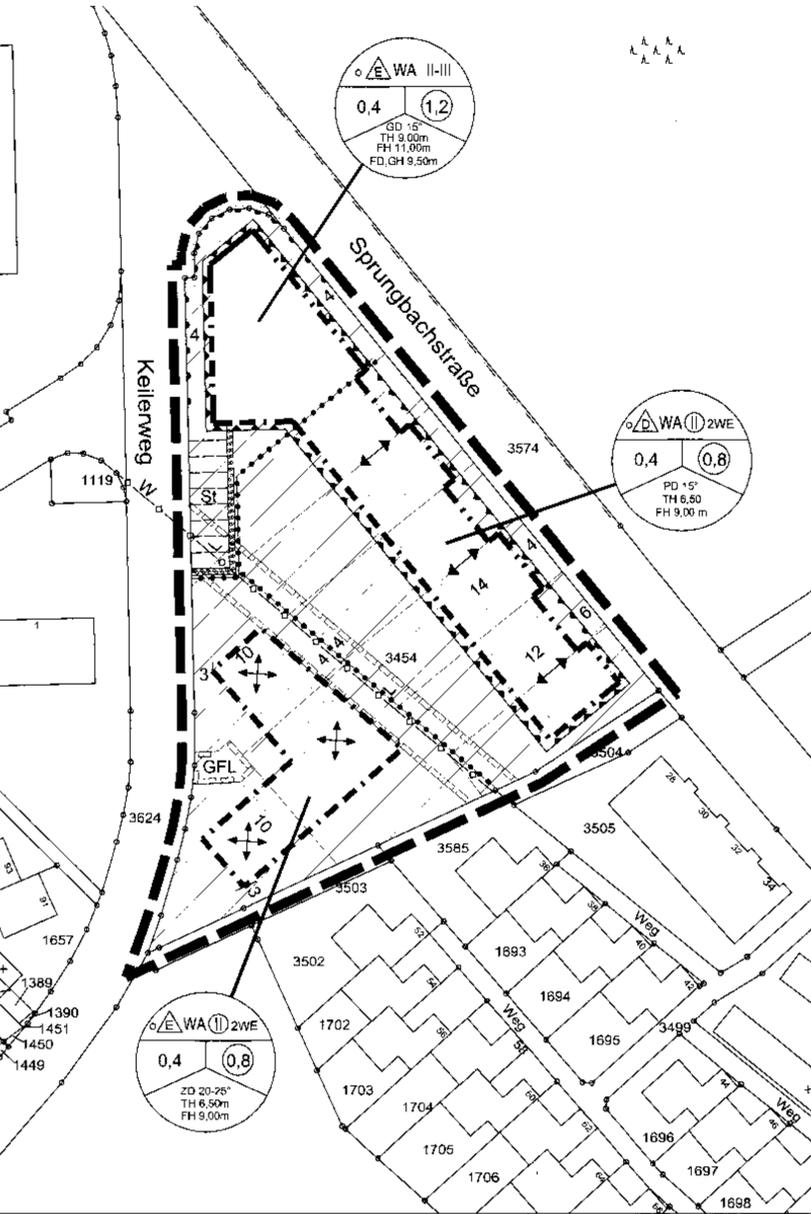


A. NUTZUNGSPLAN



Der Umwelts- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am ... gem. § 2 (1) (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am ... als Entwurf beschlossen worden.	Stand der Kartengrundlage Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geographisch eindeutig.	Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch die Stadt Bielefeld / unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch: Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld.	Dieser (r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) + (3) BauGB am ... öffentlich ausgeschrieben. Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB am ... öffentlich ausgeschrieben. Die Offenlegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
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.	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... ortsüblich bekannt gemacht.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am ... beschlossen. Dieser Plan mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan ist gem. § 10 BauGB §§ 10, 13 BauGB § 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden.	Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, Oberbürgermeister / Vorsitzender	Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Bauamt I.A.	Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasteramt I.A.	Bielefeld, Vorsitzender	Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Bauamt I.A.
Schriftführerin	Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Bauamt I.A.	Bielefeld, Oberbürgermeister	Detmold, Az.:	Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Bauamt I.A.
		Schriftführerin	Beauftragte/r im Auftrag	

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 21.06.2005 (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 Bauelementen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.
 Zuwiderhandlungen 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 geahndet 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 "Marderweg" 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 "Marderweg" 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. a.) 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.
 Grabrichtung bei Gebäuden mit Zeltdach; 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 erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
 zulässig sind nur Stellplätze
- (5) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
 ZWE 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 Rohrache
- (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 Baumpflanzungen 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 Baumpflanzung 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).

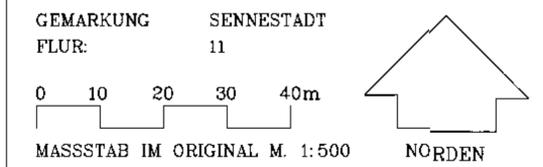
- (10) Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen** gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Sprungbachstraße sind bei einem Außenlärmpegel von 2 50 dB(A) an den Nordostfassaden durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalgedämmte 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 Innenlärmpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
 Wohnungsgrundrisse sind möglichst so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten 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 Ensemble von stadtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen.
Dachgestaltung
Dachformen und Dachneigungen
 Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
 Flachdach max. 7°
 Giegenes Dach 15°
 Zeltdach 20-25°
 Pultdach 15°
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 Grundstücksstreifen 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 Einfriedungen:
Einfriedungen 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 Einfriedungen als geschnittene Heckenpflanzung, Holzlatte- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

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. Umweltschützendes 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



- BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:**
- NUTZUNGSPLAN
 - ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
- BEIGEFÜGT IST DIESEM BEBAUUNGSPLAN:
- BEGRÜNDUNG

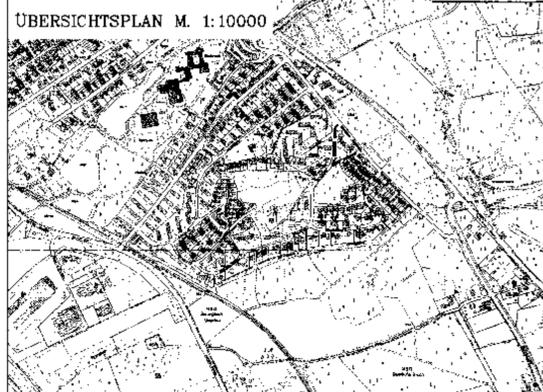
PLANVERFASSER:
 Drees & Huesmann - Bielefeld
 BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 600.53
 GESTALTUNGSPLAN: ALBERTS ARCHITEKTEN - BIELEFELD

STAND DES VERFAHRENS:

Aufstellungsbeschluss	14.08.2005
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	20.06.-24.06. u. 28.06.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.06.-29.07.2005
Entwurfsbeschluss	22.11.2005
Öffentliche Auslegung	16.12.2005 - 18.01.2006
Satzungsbeschluss	22.06.2006
Rechtsverbindlich	



BEBAUUNGSPLAN NR. 1/ST 40 "SPRUNGBACHSTRASSE/ECKE KEILERWEG"



7. St. 40
 Nr. 10000