

Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762); 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); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245). 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. Zuwerhandlungen 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.		3.3 Stellung der baulichen Anlagen Hauptftrichung		9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 1. Entlang der Erschließungsstraßen des WA 1 bis 9 sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 75 Bäume zu pflanzen. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 2. Private Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Hecken zu begrünen. Pro 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit Heckenpflanzungen einzufassen. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 sind in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft Hecken aus standortgerechten Sträuchern mit einer Höhe von max. 1,80 m zu pflanzen. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 4. Das neu zu schaffende Grabeland im Osten des Plangebietes ist entlang des Weihschals mit einer 5,00 m breiten, freiwachsenden Hecke zu umpfanzen. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 5. Zu pflanzender Baum: Für die dort festgesetzten Pflanzgebote sind Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und nach einem evtl. Abgang zu ersetzen. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 9.3 Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB 1. Die dort gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und nach einem evtl. Abgang zu ersetzen. 9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB 1. Maßnahme 1: Entwicklungsziel „Feldgehölze“ Auf der Teilfläche A ist eine Gehölzfläche zu entwickeln, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und Angaben zur Pflanzung und Pflege sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 2. Maßnahme 2: Entwicklungsziel „Obstwiese“ Auf den Teilflächen B1 und B2 ist eine Obstwiese anzulegen, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen. Geeignete Pflanzenarten und Angaben zur Pflanzung und Pflege sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. 3. Maßnahme 3: Entwicklungsziel „Freiwachsende Hecke“ Auf der Teilfläche C wird im Anschluss an die Abpflanzung des Grabelandes ein mindestens 10,00 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und nach evtl. Abgang zu ersetzen. Geeignete Pflanzenarten, Pflanzqualitäten und Angaben zur Pflanzung und Pflege sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.		SSK2 SSK2 12 PD SD Für die Bereiche mit der Kennzeichnung SSK 2 ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w für das Außenbauteil „Fenster“ mit $R_w > 32$ dB festgesetzt. Der Wert von 32 dB wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämm-Maß 32 dB gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3) erreicht, so dass dadurch in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Für die Schlafräume kann zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorgesehen werden, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht. Für die der Schienenstrecke zugewandten Gebäudeseiten der Allgemeinen Wohngebiete 1-3 (WA 1-3) sind lärmischützende Grundrisse vorzusehen. Ausnahme: Bei Errichtung eines aktiven Schallschutzes im Bereich der Bahn sind bei entsprechendem Nachweis geringere passive Schallschutzmaßnahmen bzw. der Verzicht hierauf ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW 12.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper Pultdach Satteldach Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten sind als nach Norden, Osten oder Westen abfallende Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-15°, der als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig. Dachguben sind nicht zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind in Material und Farbgestaltung einheitlich auszubilden. 12.2 Gestaltung der Vorgartenflächen Innerhalb der Vorgartenbereiche (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baufußlinie) sind Zuwegungen zum Hauseingang, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die Summe der Flächen für Stellplätze, Carports und Zufahrten im Vorgartenbereich darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche betragen. Die verbleibende Fläche ist zu begrünen. 12.3 Einfriedungen In den Vorgartenbereichen hin zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig: geschulten Hecken oder Holzzäunen bis 0,80 m über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche. In den rückwärtigen Bereichen bzw. entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedungen zulässig: Hecken bis 1,80 m Höhe oder mit Strauchpflanzungen eingefasste Zäune bis 1,80 m Höhe. 13.4 Werbeanlagen In dem Allgemeinen Wohngebiet 7 (WA 7) sind max. 2 Werbeanlagen je Fläche der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zur Höhe Unterkante Fenstersturz des 1. Obergeschosses angebracht werden. Gegenüber der Gebäudewand ausragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.		13 Hinweise 13.1 Bodentunde Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodentunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 13.2 Schutz von unterirdischen Leitungen Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücke Flurstücksnummer eingemessener Baum Nutzungsplan Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne Grenze benachbarter Bebauungspläne Grenze des Landschaftsplanes Grundwasseremissionsstelle mit Nummer (GWMS Nr. 45) Altanlage mit entsprechender Bezeichnung Gestaltungsplan Vorschläge für: Bebauung mit geeigneten Däch Anzapflanzender Baum Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, z. B. in Gehweg, Fahrbahn, Verkehrsgrün Stellplatzanlage		Bestandteile des Bebauungsplanes sind: Nutzungsplan Gestaltungsplan Angabe der Rechtsgrundlagen Festsetzungen mit Zeichenerklärungen Dem Bebauungsplan sind beigelegt: Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter Begründung 1. Ausfertigung Stadt Bielefeld Stadtbezirk Mitte Bebauungsplan Nr. III/3/83.00 „Jülichfeld“ Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung Stand: Setzung Ubersichtskarte Umgebung des Bebauungsplangebietes Pienverfasser: PESCH & PARTNER Architekten - Stadtplaner GbR Zweibücherei Hof 2 33103 Bielefeld Stand: Mai 2005 3-3-8300 Textplan													
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise		4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 und 21a BauNVO Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Gemeinschaftsstellplätze und -carports Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den Baufeldern Stellplätze und Carports sowie Gebäude mit Abstellräumen von nicht mehr als 7,5 m sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den Schmalseiten an Baufeldern zu Eckgrundstücken zulässig. Anmerkung: Zur Ausführung der Stellplätze auf den Baugrundstücken siehe Punkt 9.1 der Textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen.		5 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB 5.1 Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie grenzt auch Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung gegeneinander ab. 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich) 5.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbarer Wohnweg Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg		6 Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB 6.1 Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität (Netzaufstellung) 6.2 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB vorhandene Gasleitung VG 200 GGG/Wasserleitung VW 300 PVC vorhandene Schmutzwasserdruckrohrleitung vorhandener Schmutzwasserkanal/Regenwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal/Regenwasserkanal		7 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB 7.1 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park Zweckbestimmung: Spielplatz Zweckbestimmung: Ballspielplatz 7.2 private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grabeland		8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken Das Regenwasserrückhaltebecken ist als Erdbecken ohne Untergrundabdichtung auszuführen. Die Ufer sind nach Maßgabe des Amphibienschutzes mit wechselnden Uferpflanzungen auszustatten. Geeignete Pflanzenarten und Pflanzqualitäten sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Bis auf die betriebnotwendigen Erschließungsanlagen ist eine Versiegelung der Flächen unzulässig.		9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB Den durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen, Wohnbau und Gemeinschaftseinrichtungen zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Flächen auf den Teilflächen A (Flst.-Nr. 131), B 1 (Flst.-Nr. 131), B 2 (Flst.-Nr. 93) und C (Flst.-Nr. 131) für den Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelauflagefläche). 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB Die Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß-/Radweg, die Wege und Plätze im Bereich der öffentlichen Grünflächen, private Stellplatzzufahrten, Stellplätze und Hofflächen sowie die mit Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasenfugenstein, Porensstein, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.		10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche		11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB 11.1 Schutz von Gewässern Zum Nebengewässer 20.03.02 entlang der Bahnlinie ist ein Schutzstreifen von 5 m ab Oberkante Böschung zu den Grabelandflächen freizuhalten. 11.2 Lärmschutze Für das gesamte Plangebiet wird ein bewertetes Schalldämm-Maß für „massive Außenwände“ mit $R_w > 52$ dB festgesetzt. Für die Bereiche mit der Kennzeichnung SSK 4 ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w für das Außenbauteil „Fenster“ mit $R_w > 42$ dB festgesetzt. Der Wert von 42 dB wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 (bewertetes Schalldämm-Maß 42 dB gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3) erreicht, so dass dadurch in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Für die Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht. Für die Bereiche mit der Kennzeichnung SSK 3 ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w für das Außenbauteil „Fenster“ mit $R_w > 37$ dB festgesetzt. Der Wert von 37 dB wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 (bewertetes Schalldämm-Maß 37 dB gemäß VDI-Richtlinie 2719, Teil 3) erreicht, so dass dadurch in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden. Für die Schlafräume ist zusätzlich eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung vorzusehen, die zusammen mit dem Fenster die erforderliche Schalldämmung erreicht.		SSK 4 SSK3					
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise Abweichende Bauweise: Im WA 1-3 sind die Gebäude in geschlossener Bauweise mit Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig nur Hausgruppen zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baulinie Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bezogen auf die Baulinie kann gemäß § 23 (2) BauNVO in folgendem Umfang als Ausnahme zugelassen werden: Unselbständige bauliche Anlagen oder Gliederungselemente der Fassade dürfen Baulinien bis 0,80 m überschreiten. Zurückspringende Fassadenteile bis 4,00 m Breite, die der Gliederung des Baukörpers dienen, dürfen bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurückspringen. Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche		Der Umwelt- und Stadtenwicklungsausschuss der Stadt hat am ... gemäß § 2 (1) / § 2 (1) - (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan ... zu ändern. Die fachliche Begründung wurde gemäß § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den von der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Stand der Kartengrundlage Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planänderungsverordnung vom 02.09.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt eindeutig. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt IA.		Entwurf und Aneinanderfügen dieses Planes erfolgt durch den Planungsamt der Stadt Bielefeld/ unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Dieser Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB an ... von Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Die Änderung wurde am ... öffentlich öffentlich bekanntgegeben. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Dieser Plan hat gleichzeitig das Textliche und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von ... öffentlich ausgelegt. Die Änderung wurde am ... öffentlich öffentlich bekanntgegeben. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Die in diesem Plan angeführten Änderungen des Bebauungsplanes hat der Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am ... Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) / § 2 (1) + (4) BauGB von Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am ... beschlossen worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Dieser Plan ist gleichzeitig das Textliche und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von ... öffentlich ausgelegt. Die Änderung wurde am ... öffentlich öffentlich bekanntgegeben. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Die in diesem Plan angeführten Änderungen hat der Rat der Stadt am ... Dieser Plan - mit dem Bebauungsplan-Entwurf - ist gemäß § 3 (1) / § 3 (1) + (4) BauGB und § 3 (1) der Planänderungsverordnung vom Rat der Stadt am ... als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung von ... genehmigt worden. Datiert, AZ: Bezeichnung in Auftrag Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Dieser Bebauungsplan - mit dem Entwurfsgesamplan - ist gemäß § 10 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit von ... genehmigt worden. zu jedem Zeitpunkt befristet. Der Beschluss des Bebauungsplanes gilt für die Ort der Bebauung und ist am ... öffentlich öffentlich bekanntgegeben worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Planungsamt IA.		Ubersichtskarte Umgebung des Bebauungsplangebietes Pienverfasser: PESCH & PARTNER Architekten - Stadtplaner GbR Zweibücherei Hof 2 33103 Bielefeld Stand: Mai 2005 3-3-8300 Textplan	