

<p>Der Umwelt- und Stadtentwicklungs-ausschuss der Stadt Bielefeld hat am 27.10.2011 (S. 21) + (4) Bürgerhaushalt-BauGB; beschlossen, den Bauantrag auszuweisen "zu ändern". Der "Freizeitsport-Bürgerhaushalt" wird gemäß § 1 (1) Satz 1 + § 2 (1) Satz 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Beschluss nicht überprüfbar.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Die Kartengrundlagen entsprechen den Angaben des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1985 in der zurzeit gültigen Fassung. Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist genehmigt und eindeutig.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Dieser Plan hat hinsichtlich des Bauantrags die Begründung gemäß § 2 (1) + § 2 (1) + (4) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeichnung öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 18.12.2011 öffentlich über das Internet bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat der Stadt Bielefeld am 15. Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat hinsichtlich des Bauantrags die Begründung gemäß § 2 (1) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeichnung öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 18.12.2011 öffentlich über das Internet bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplans sind gemäß § 2 (1) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeichnung öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 18.12.2011 öffentlich über das Internet bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit der Begründung gemäß § 10 (3) BauGB als Entwurf in der Zeichnung öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am 18.12.2011 öffentlich über das Internet bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>
<p>Bielefeld Oberbürgermeister Stieghorster Str. IA</p>	<p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>	<p>Bielefeld Oberbürgermeister Stieghorster Str. IA</p>	<p>Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt IA</p>

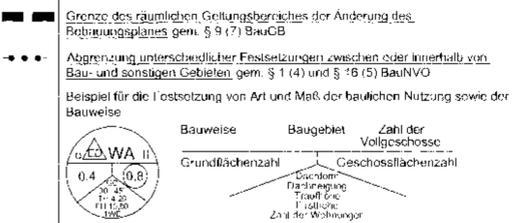
B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098);
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);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);
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) 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.
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



(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, Schänken 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, GlZ gemäß §§ 19 und 20 BauNVO
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GlZ)
Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
maximal zwei Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
maximal zulässige Traufhöhe in Metern
maximal zulässige Firsthöhe in Metern
Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertiger Straßennmitte als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO). 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.

(3) Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- EH nur Einzelhäuser zulässig
- EH+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Baukörper in einer maximalen Tiefe von 12,00 m zulässig.
Stellung der baulichen Anlagen

(4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
1 WE Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf eine Wohnung beschränkt.

(5) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (privat)
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - f + R Fuß- und Radweg
 - P Parkfläche

(6) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Vor- und Entsorger
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger

(7) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, 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 gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die bestehenden Wohngebäude Memeler Straße Nr. 2, 2a, 4, 6 und 10 sind im Falle von wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen im WA durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte 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 schaltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionsschutzniveaus ist zu erbringen.

(8) Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zu der Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB

anzupflanzender Baum
Die entsprechend gekennzeichneten Räume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

(9) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONRW

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Dachform und -neigung:
GD geneigtes Dach z.B. 38°-48°
Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachgauben und Dachanschnitte sind ab einer Dachneigung von 38° unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Die Gauben müssen die folgende Abstände einhalten:
von der Giebelseite mindestens 1,50 m
von dem First mindestens 0,75 m
Die Dachanschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
von der Giebelseite mindestens 2,00 m
von der Traufseite mindestens 0,75 m
von dem First mindestens 1,50 m

(10) Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die baulichen und sonstigen Nutzungen sowie Anlagen (Gewerbliches Büro- und Verwaltungsgelände mit Stellplatzanlage als sonstiger nicht störender Gewerbetrieb) gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB zulässig, bis eine Folgenutzung entsprechend der Maßgaben zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung eintritt.

(11) Vorkehrung für Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass innerhalb des Abgrenzungsbereiches bei den Erdarbeiten / Bauausführungen zuvor Bodenausschlüsse unter geotechnischer Begleitung durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind vom Gutachter zu dokumentieren und dem Umweltamt Stadt Bielefeld - Untere Bodenschutzbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vorzulegen. Sofern Boden- oder Grundwasseruntersuchungen festgestellt werden, sind die o.g. Steller umgehend zu informieren, damit die weiteren Untersuchungs- und evtl. Sanierungsschritte vor Fortsetzung der Baumaßnahmen festgelegt werden können.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. z.B. Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verläufe hin oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen.

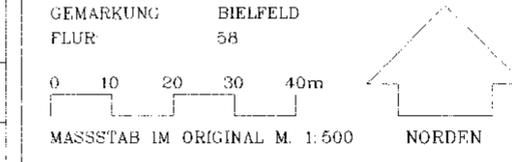
Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu verlegen, zu betreiben, zu erhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Rodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbareit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

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 Trennwänden 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.

Entsprechend der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke darf kein Grund- bzw. Drainagewasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Wasser aus Grundstücksdrainagen darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Bielefeld - Stadtonwässerung - in die RW - Kanalisation eingeleitet werden.

GEBIETSABGRENZUNG:

- IM NORDEN: DURCH DIE NÖRDLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 2077 UND 956.
- IM OSTEN: DURCH DIE ÖSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 2077 UND 956.
- IM SÜDEN: DURCH DIE SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 2076, 2077 UND 1676.
- IM WESTEN: DURCH DIE WESTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 1676 UND 2077.



BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- A. NUTZUNGSPLAN
- B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN
- D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
- E. BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER:

Drees & Huesmann - Bielefeld
BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 800 52

STAND DES VERFAHRENS:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Bauentscheidungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Satzungsbeschluss
- Rechtsverbindlich

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK STIEGHORST

Entsprechend der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke darf kein Grund- bzw. Drainagewasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Wasser aus Grundstücksdrainagen darf nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt Bielefeld - Stadtonwässerung - in die RW - Kanalisation eingeleitet werden.

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/4/28.00 "GEWERBEGERBIET MEMELER STRASSE"

