

B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);
Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622);
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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889);
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232, ber. GV NW S. 982);
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 566), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1995 (GV NW S. 124).

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

Zuwendungen gegen die gemäß § 65 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. III / HI 3

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) 1 BauNVO

- Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen

3. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ, GFZ) gemäß §§ 16-20 BauNVO

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO. Das Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) und 21a (3) BauNVO ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze
Drei Vollgeschosse zwingend

Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 und 18 BauNVO

Für die mit der zwingenden dreigeschossigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Firsthöhe der Hauptbaukörper mit mindestens 10,8 m und maximal 13,50 m festgesetzt.

Für die mit der höchstzulässigen eingeschossigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Firsthöhe mit maximal 10,50 m festgesetzt.

Für die mit der zwingend zweigeschossigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzten überbaubaren Flächen wird die Firsthöhe mit maximal 12,0 m festgesetzt.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend.

- Obere Bezugspunkt:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
Untere Bezugspunkt:
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Höhenmaß für die Fahrbahn gilt die in der Planzeichnung eingetragene Höhe der Deckoberkante der Einlaufschächte. Bei an Bordsteinen liegenden Bauflächen wird ein Zuschlag von 0,10 m für die Bordsteinhöhe als Aufschlag zu dem Höhenmaß gewährt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen

Bauweise gemäß § 22 BauNVO
offene Bauweise
geschlossene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig

Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO
Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Hinweis: nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

Stellung der baulichen Anlage gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Für die mit einer Firstschichtung versehenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Stellung der Hauptbaukörper verbindlich.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze sind bei den zwingend mit dreigeschossiger und zweigeschossiger Bauweise festgesetzten Baugemeinden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweis: Im Zuge der Baumaßnahmen zur Weiterführung der B 65 dürfen die Stellplätze, die innerhalb des Lärmschutzwalles liegen, vom LSBA entfernt werden. Nachdem vom LSBA entlang der B 65 eine neue Lärmschutzmaßnahme fertiggestellt worden ist, sind die Stellplätze auf Kosten des Vorhabenträgers neu anzulegen.

Fläche für Stellplätze
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterterrassen) anzulegen. (Siehe hierzu auch die Festsetzungen hinsichtlich der Durchgrünung gemäß § 9 (1) 25a BauGB unter Ziffer 12)

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Sichtfeld: Die Sichtfeldfläche (Anfahrtsicht) ist im Plangebiet oberhalb einer Höhe von 0,7 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von Sichthindernissen, wie z.B. von baulichen Anlagen, freizuhalten.

7. Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)
private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)

Öffentlicher Fußweg
privater Fußweg

8. Grünflächen

öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
private Grünfläche Zweckbestimmung: gestuftes Feldgehölz, Sukzessionsfläche

9. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
Zweckbestimmung: Elektrizität

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5 m beidseitig an den geplanten Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

11. Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Immissionsauswirkungen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwall, Kronenhöhe 5,0 m

Hinweis: Bezüglich der Höhe und des Ausbaus des Walles ist eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Der Lärmschutzwall ist entsprechend der Darstellungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan, unter Verwendung der dort angeführten Pflanzarten und des Pflanzschemas, schallschattend zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist der Baumanteil gegenüber den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes von 25% auf 40% zu erhöhen, um durch die Bepflanzung die Pflanzfilterwirkung zu erhöhen und die Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet zu erreichen.

Die Dauererhaltungsräume sind bei den an der Hauptschließung im Norden / Nordosten liegenden Gebäuden nach Süden auszurichten. Die Nebenräume bzw. Gebäudeerschließungsflächen sind an der Nordseite der Gebäude anzuordnen.

Kennzeichnung der innerhalb der überbaubaren Flächen anzuwendenden Schalldämm-Maße R\_w

Schalldämm-Maß 'a)' Für die in den Schalltechnischen Gutachten in den überbaubaren Flächen nach Errichtung kritisch zu beurteilenden Gebäude mit Pegelüberschreitungen von 6 dB(A) - 10 dB(A) sind an den jeweiligen Fassadenseiten Außenwänden und Gebäudeteilen folgende Schalldämm-Maße R\_w zulässig, die die Kriterien der Richtlinie VD 2719 gewährleisten.

Table with 2 columns: Bauweise, R\_w values for Außenwände, Fenster, Rollkästen, Dach.

Schalldämm-Maß 'b)'. Bei Gebäudeseiten mit Pegelüberschreitungen von 1 dB(A) - 5 dB(A) liegen die Anforderungen für die Außenbauteile um jeweils 5 dB(A) niedriger als oben aufgelistet.

Tabelle der anzuwendenden Schalldämm-Maße

Table with 4 columns: Flächenkennzeichnung, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss. Rows for Nord-/Ostfassaden and Süd-/Westfassaden.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstücks 200 sind folgende bewertete Schalldämmmaße R\_w als einzuhaltende Garantiewerte zu berücksichtigen.

Table with 2 columns: Bauweise, R\_w values for Außenwände, Fenster, Rollkästen, Dach.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Anzupflanzende Bäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Anmerkung: Die Anpflanzung der Solitärbäume entlang der Erschließungsstraßen ist nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes durchzuführen. Die dargestellten Standorte der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Bäume sind ggf. auf die notwendigen Zufahrten und Einmündungen abzustimmen.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. Baulinie gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mindestens 3,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche).

Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,0 m breiter ununterbrochener Pflanzenstreifen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (entsprechend der vorgeschlagenen Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes) angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu 10 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen (entsprechend der vorgeschlagenen Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes) in einer Dichte von 1 Pflanze je 1 qm zu versehen.

Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Stellplätze - Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Hinter und zwischen den besonders ausgewiesenen Stellplatzflächen ist für je 7 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubb Baum (entsprechend der vorgeschlagenen Pflanzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Bei geringerem Stellplatzbedarf sind die Flächen, die nicht für Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

Anpflanzungen auf dem Grundstück Stargarder Straße 7, Flurstück 200, Flur 1, Gemarkung Hillegossen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 3-reihige freiwachsende Gehölzanpflanzung aus standortgerechten heimischen Arten gemäß 'Pflanzschema 3' des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Grünflächenstreifen zwischen den Stellplatzbereichen - Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB

In den betreffenden Bereichen ist nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Wildkräuterbrache anzulegen und zu pflegen.

13. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterialien sind zulässig:
- verputzter Spritz- oder Kalkputz
- Sichtmauerwerk in Kalksandstein oder Klinker

Anmerkung: Für Bauzeilen/Hausgruppen und Doppelhäuser im baulichen Zusammenhang ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Dabei haben sich nachfolgende/anschließende Bebauungen nach der Wahl der erst errichteten Gebäude zu richten.

Satteldach, I-geschossig 45°
Satteldach, II-geschossig 30-35°

Pultdach, maximal 25°

Anmerkung: Für Bauzeilen/Hausgruppen und Doppelhäuser im baulichen Zusammenhang ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen. Dabei haben sich nachfolgende/anschließende Bebauungen nach der Wahl der erst errichteten Gebäude zu richten.

Die Regelungen gelten nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.

c) Dachaufbauten

Dachgauben sind in Form von Schleppgauben zulässig, wenn
- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammen gerechnet - 1/3 der jeweiligen Traufenlänge nicht übersteigt;
- sie zum Ortsgang einen Abstand von mind. 3,0 m einhalten;

die Gauben einer Traufseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen;
die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

d) Dacheingdeckung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen verwendet werden.

e) Garagen

Der Außenwandfarbton muß mit dem der Hauptfassade identisch sein. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform einheitlich auszuführen.

f) Sockelhöhe

Die Höhe des Sockels ist bis 0,6 m zulässig. Bei der Berechnung der Höhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt: Oberkante Kellerrohddecke
unterer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die auf Grundstücksbreite bezogene im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Höhenmaß für die Fahrbahn gilt die in der Planzeichnung eingetragene Höhe der Deckoberkante der Einlaufschächte. Bei an Bordsteinen liegenden Bauflächen wird ein Zuschlag von 0,10 m für die Bordsteinhöhe als Aufschlag zu dem Höhenmaß gewährt.

g) Sonstiges

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzusichern. Behelfsbauten sind unzulässig.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Böschung

Vorschlag zur Grundstückseinteilung
Höhe der Deckeloberkante der geplanten Einlaufschächte über NN

Erweiterung des Geltungsbereiches nach der 'frühzeitigen Bürgerbeteiligung'

Anmerkungen: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich dem Bauordnungsamt der Stadt Bielefeld - Untere Denkmalbehörde - oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, Tel. 0521/52 00 250, Telefax: 0521/52 00 239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für das Plangebiet gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlagernungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.

Flächenbilanz:

Plangebiet: rd. 7 ha
Wohnbaufläche: rd. 3,8 ha

darauf: auf der Teilfläche westlich der Oberen Hillegosser Straße

Geschäftsbau ca. 90 Wohneinheiten
freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser: ca. 25 Wohneinheiten

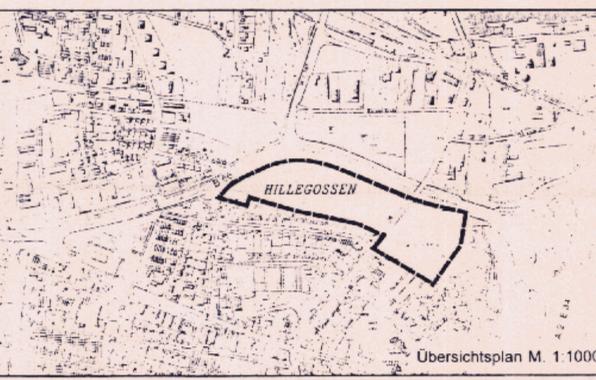
auf der Teilfläche östlich der Oberen Hillegosser Straße
Geschäftsbau ca. 20 Wohneinheiten
freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser / Reihenhäuser: ca. 15 Wohneinheiten

gesamt: ca. 150 Wohneinheiten
Lärmschutzwall, Erschließungsanlagen, Stellplätze: rd. 1,7 ha

Ausgleichs- und Ersatzflächen: rd. 1,5 ha

3-Hi:3 Text

Rechtsverbindlich geworden am: 14. APR. 1997



Bebauungsplan Nr. III / Hi 3 "Hachmeisters Hof"
A. Nutzungsplan