

Bebauungsplan

Nr. III/Hi 3

„Stadtteil Hillegossen beidseitig der Oberen Hillegosser Straße, im Süden begrenzt durch die Wohnbebauung an der Kolmarer Straße, im Westen und Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die B66, im Osten an den ehemaligen Möllerhof“

Stieghorst

Satzung

Text

7. Angabe der Rechtsgrundlagen und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zum Satzungsbeschluß

B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (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.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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

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.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 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
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
gem § 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

Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16-20 BauNVO

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

z.B. **0.4** Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. **1.2** Geschößflächenzahl (GFZ)

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

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

z.B. **I** Ein Vollgeschöß als Höchstgrenze

z.B. **III** 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 13,50m festgesetzt.

Für die mit der hochstzulässigen 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:

Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut am höchsten

Punkt.

Unterer 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 Deckeloberkante der Einlaufschächte. Bei an Bordsteinen liegenden Bauflächen wird ein Zuschlag von 0,10m für die Bordsteinhöhe als Aufschlag zu dem Höhenmaß gewährt.

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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



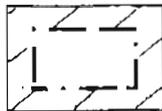
nur Hausgruppen zulässig



Baulinie
gem. § 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 Firstrichtung versehenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Stellung der Hauptbaukörper verbindlich.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

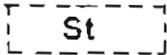
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

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.

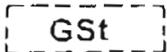
Stellplätze sind bei den zwingend mit dreigeschossiger und zweigeschossiger Bauweise festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Hinweis.

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Weiterführung der B 66 dürfen die Stellplätze, die innerhalb des Lärmschutzwalles liegen, vom LSBA entfernt werden. Nachdem vom LSBA entlang der B 66 eine neue Lärmschutzmaßnahme fertiggestellt worden ist, sind die Stellplätze auf Kosten des Erschließungsträgers oder dessen Rechtsnachfolger neu anzulegen.



Fläche für Stellplätze



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

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

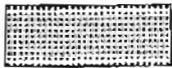
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
gemäß § 9 (1) 10 BauGB

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.

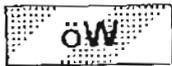
7. Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



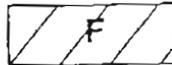
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)



öffentlicher Fußweg

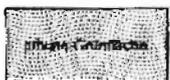


privater Fußweg

8. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



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

gemäß § 9 (1), 12, 13, 14 und 21 BauGB



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



Zweckbestimmung: Elektrizität

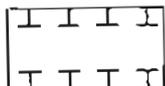


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5m 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 gemäß § 9 (1) 20 BauGB



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

11. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Immissionsauswirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

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, schallabsorbierend 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 Pflanzenfilterwirkung zu erhöhen und die Verbesserung der Luftqualität im Plangebiet zu erreichen.

Die Daueraufenthaltsräume sind bei den an der Haupteinschließung 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 nach dem 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:

- Außenwände: $R'w$ = 60 dB
- Fenster : $R'w$ = 42 dB
- Rollkästen: $R'w$ = 35 dB
- Dach : $R'w$ = 45 dB

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

Flächenkennzeichnung	Erdgeschoß	1 Obergeschoß	2. Obergeschoß
Nord-/ Ostfassaden			
1	b)	b)	a)
2	b)	a)	a)
3	a)	a)	a)
4	a)	a)	-
5	b)	b)	-
6	b)	a)	-
Süd-/ Ostfassaden			
7	b)	b)	b)
8	-	b)	b)
9	a)	-	-

Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Flurstücks 200 sind folgende bewertete Schalldämmmaße $R'w$ als einzuhaltende Garantiewerte zu berücksichtigen:

- Außenwände: $R'w$ = 52 dB (alle)
- Fenster : $R'w$ = 37 dB (westliche u. nördliche Fenster)
- Rollkästen: $R'w$ = 30 dB (alle)
- Dach : $R'w$ = 45 dB

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB



Anzupflanzende Bäume
gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Anmerkung:

Die Anpflanzung der Solitäräume 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 Laubbaum (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
gemäß § 9 (4) BauGB i V m. § 86 BauO NW

a) Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterialien sind zulässig:

- verriebener Spritz- oder Kratzputz
- Sichtmauerwerk in Kalksandstein oder Klinker

Materialien mit glänzenden Oberflächen sind **unzulässig**.

Anmerkung:

Für Bauzeilen/Hausgruppen und Doppelhäuser im baulichen Zusammenhang ist ein einheitliches Fassadenmaterial vorzusehen. Dabei haben sich nachfolgende/anschließende Bebauungen nach der Wahl der erst errichteten Gebäude zu richten.

b) Dachneigung

	Satteldach, I -geschossig	45°
SD	Satteldach, II-geschossig	30-35°
PD	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) Dacheindeckung

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

Die Farben der Dacheindeckung sind nur in roten Farbtönen zulässig.

Anmerkung:

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

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 folgend Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt:	Oberkante Kellerrohdecke
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 Deckeloberkante der Einlaufschächte. Bei an Bordsteinen liegenden Bauflächen wird ein Zuschlag von 0,10m für die Bordsteinhöhe als Aufschlag zu dem Höhenmaß gewährt.

g) Sonstiges

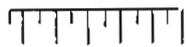
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Behelfsbauten sind unzulässig.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

zB.: 3 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Böschung



Vorschlag zur Grundstückseinteilung

zB.: 130,10 Höhe der Deckeloberkante der geplanten Einlaufschächte über NN

A

Erweiterung des Geltungsbereiches nach der "frühzeitigen Bürgerbeteiligung"

Anmerkungen

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, 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 Altablagerungen 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:

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

auf der Teilfläche östlich der Oberen Hillegosser Straße
Geschoßwohnungsbu: 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