

Stadt Bielefeld

- Stadtbezirk Stieghorst -

Bebauungsplan Nr. III/Ub 3
"Wohnen an der
Dingerdisser Heide"

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 158, durch die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 204, durch die Verbindung des nördlichen Grenzpunktes des Flurstückes 204 mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 330, durch die westliche Grenze des Flurstückes 330, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 112 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 82 (Dingerdisser Heide),

im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 112 und 390 (ehemals 113),

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 390 und 391 (ehemals 113), durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 241, durch die südliche Grenze des Flurstückes 367 durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 364 und die südliche Grenze des Flurstückes 367,

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 387, 220 und 158.

Gemarkung: Ubbedissen

Flur: 2

Plangebietsgröße: 2,76 ha

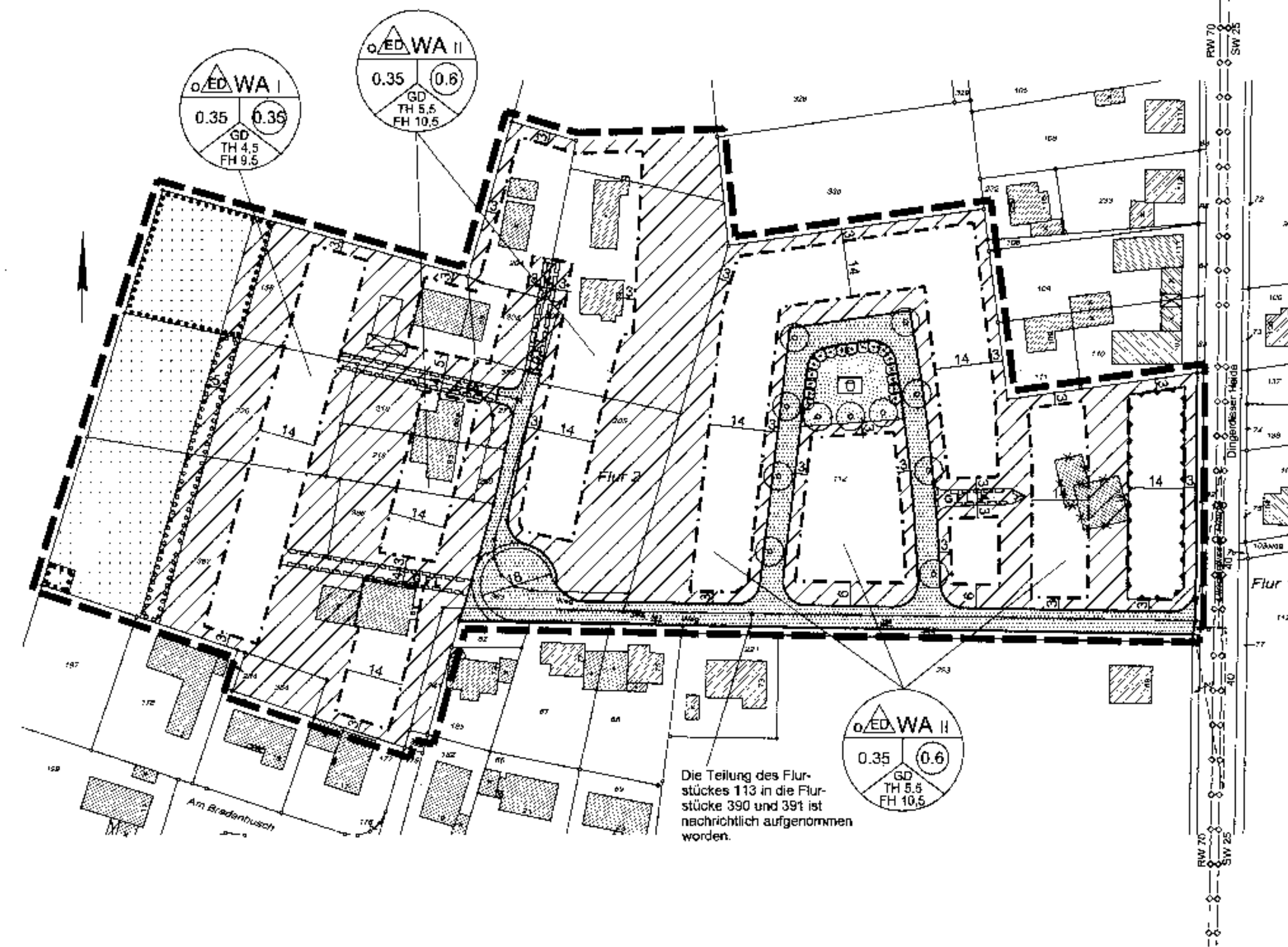
Bestandteile des Bebauungsplanes

- A. Nutzungsplan
- B. Textgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Zeichenerklärungen
- E. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- F. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- F. Begründung
- G. Landschaftspflegerischer Begleitplan, NZO GmbH, Bielefeld, Oktober 2002
- H. Gestaltungsplan

A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
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);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung 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. 886 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz zur finanziellen Entlastung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen (EntKommG) vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254);
Anmerkung:
Zuwendungsbedingungen 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.

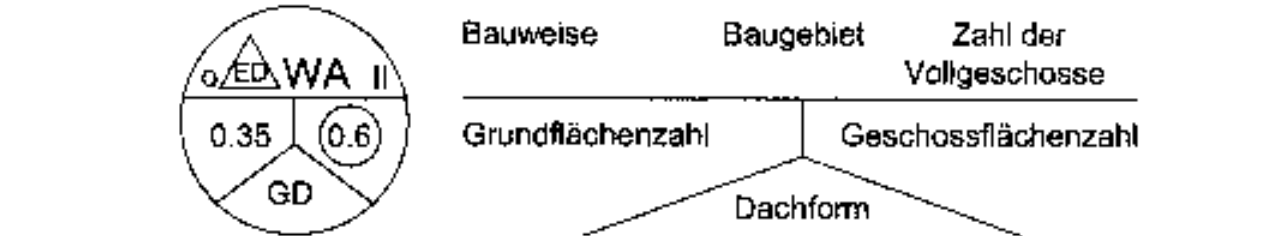
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Maß und Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



— Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

- z.B. 0,35 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. TH 5,5 maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- z.B. FH 10,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sie sind ausnahmsweise auf der seitlichen Abstandsfläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen)

C.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

unterirdischer SW 25 und RW 70 Kanal (nachrichtlich dargestellt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG)

G mit Gehrechten zu belastende Flächen

F mit Fahrechten zu belastende Flächen

L mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

C.10 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

C.11 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

C.12 Von der Bebauung freizuhalten 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 gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

"Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von >= 50 dB(A) mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen."

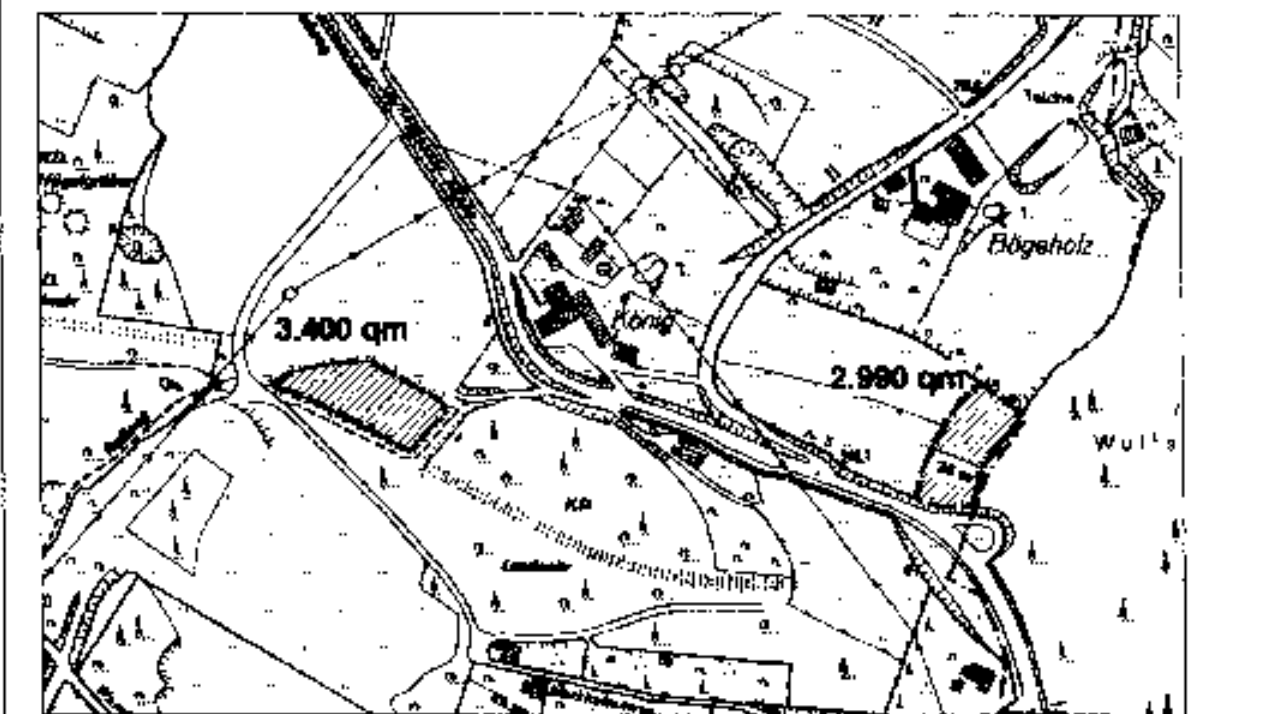
C.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Als Kompensation der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zwei Ersatzflächen in einer Gesamtgröße von 6.390 qm im Bereich Lammershagen (Gemarkung Gräfinshagen - Lammershagen, Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 68 und 29) - Erstaufforstung mit Arten des Buchenmischwaldes und vorgelagerten Waldsäumen - festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen sind den Flächen des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen auf Grund der Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Verfügung der Flächen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme liegt bei dem Vorhabenträger (G.I.S. - Grundstücks- und Immobilien Service GmbH).

Frist zur Erstaufforstung und Pflege der Flächen:
Die Erstaufforstung der Flächen hat in der auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes nachfolgenden Planungsperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, zu erfolgen. Das Forstamt Bielefeld als zuständige Behörde ist über den Beginn der Aufforstungsmaßnahme zu informieren. Pflegemaßnahmen sind bis zur Sicherung des Bestandes durchzuführen.



Lage der Ersatzflächen für den Bebauungsplan Nr. III / Ub 3 im Bereich Lammershagen an der Grenze zum Kreis Lippe (Stadt Oerlinghausen) und Aufteilung des Kompensationsbedarfs auf die beiden Parzellen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Obstbäume zu pflanzen bzw. vorhandene Anpflanzungen zu ergänzen.

zu pflanzender Baum (Standortvorkennung - Die genauen Standorte werden im Rahmen der Straßenausbauplanung und der Anlage des Kinderspielplatzes festgesetzt). Westlich, nördlich und östlich des Spielplatzes ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

Begrünung im Straßenbereich:
Im Bereich der Erschließungsanlagen sind standortgerechte, heimische Laubbäume der Artenliste (siehe Auflistung unter E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) in einem Abstand von mindestens 20 m zu pflanzen. Die genauen Standorte können erst nach Durchführung aller Tiefbaumaßnahmen einschließlich der unterirdischen Kabelverlegungen angegeben werden.

Stellplätze und Zufahrten:
Private Stellplätze und Zufahrten sind nur als Pflasterflächen mit Fugenabstand, Schotter- oder Kiesfläche, wassergebundene Decken, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig. Asphaltierte Flächen oder Flächen gleichen Versiegelungsgrades sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind vorhandenen Feldgehölze zu erhalten.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

Fassaden- Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, weiß oder rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen können auch Metall- Glaskonstruktionen und Holz verwendet werden.

Dacheindeckung- Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpappen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckung zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können.

Dachform- GD Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachneigung- 35 - 48° Eine Unterschreitung bis auf 22° ist beim Einsatz von Solarzellen / Photovoltaikanlagen bzw. einer Dachbegrünung zulässig.

Dachaufbauten- Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Umgang einhalten. Die Höhe der senkrechten Giebelwand darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m (bei der Dreiecksform max. 2,00 m), der obere Abstand bis zum First muß mind. 3 Planneinheiten betragen. Die Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dacheinschnitte- Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie 1/4 der Baukörperlänge nicht überschreiten und folgende Abstände einhalten:
- vom Umgang mind. 2,00 m
- von der Traufe mind. 0,75 m
- vom First mind. sechs Planneinheiten.

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorschlag für Grundstückseinteilung
- 42 Flurstücksnr.

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskämlen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beidseitig der Rohrtrasse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Nach jenem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

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.

Artenliste: (Auswahlliste)

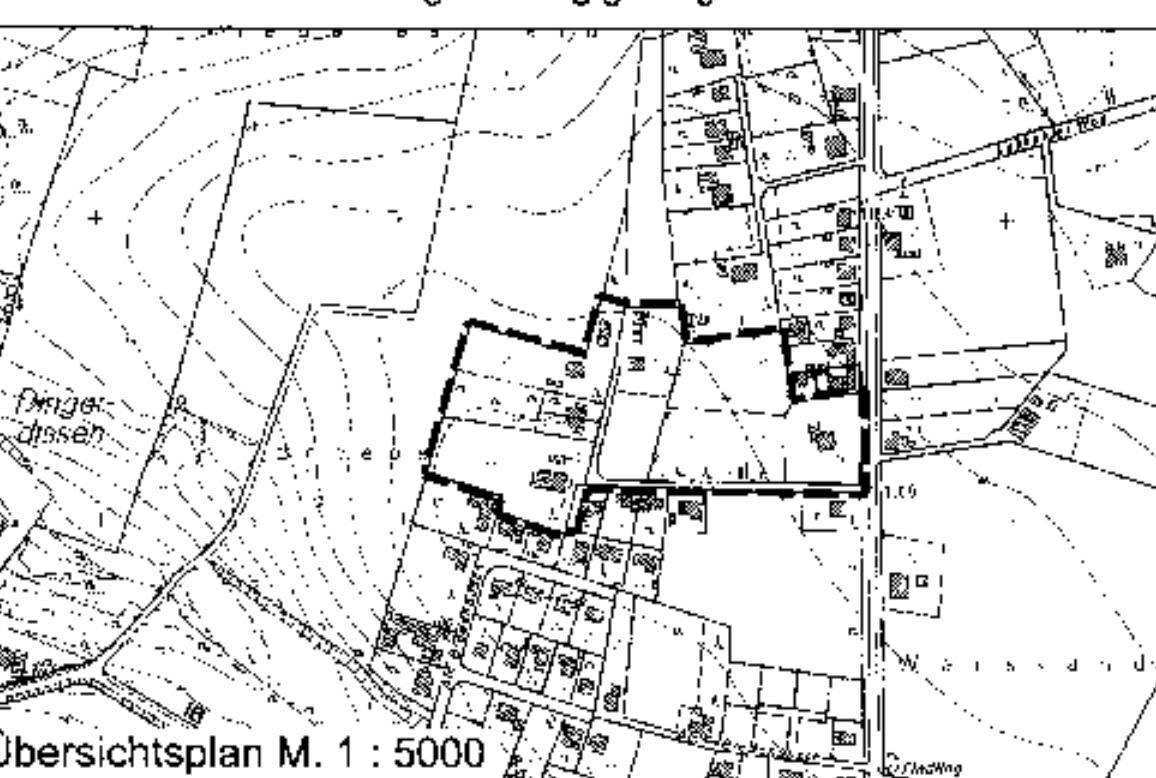
Bäume:	Sträucher:	Obstbäume:
Spitzahorn Hainbuche Buche Gemeine Esche Vogelkirsche Stieleiche Eberesche Winterlinde	Feldahorn (auch als Baum) Roter Hainahorn Hase Weißdorn (auch als Baum) Pfaffenhut Traubenkirsche Schwarzdorn Hundsrose Schw. Holunder Schneeball	Blauglocke Renette Kaiser Wilhelm Roter Borsberg Rote Stachelnuss Winterglockenapfel Doppelte Philippsbirne Gala Grape Williams Christme Schneiders Späte Knorpelkirsche

Stadt Bielefeld

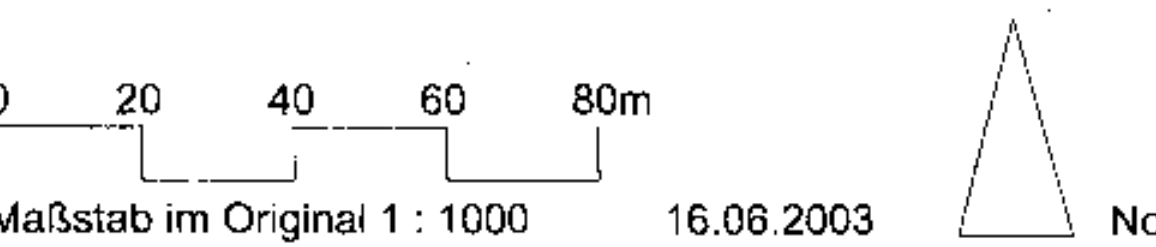
- Stadtbezirk Stieghorst -

Bebauungsplan Nr. III/Ub 3
"Wohnen an der Dingerdisser Heide"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5000
F:\Cad\Projekte\Bld\Bielefeld\Hoff\Toebefassung\offen-04-02-03-aktuell.dwg



Planverfasser:
Drees & Huesmann - Bielefeld

Begleitet durch die Stadt Bielefeld - Bauamt, 600.52

Satzungsbeschluss:
24.07.2003
Inkrafttreten:
04.08.2003