

<p>Der Umwelts- und Stadtentwicklungs-ausschuss der Stadt hat am gem. § 2 (1) / § 2 (1) + (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben / zu ändern. Die "frühere Bürgermitbestimmung" wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien nicht durchgeführt.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.</p>	<p>Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Änderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt A.</p>	<p>Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld durch: Trens & Huesmann Plannr., Bielefeld.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am vom Umwelts- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, Vorstandsvorsitzender Schriftführerin</p>	<p>Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.</p>
<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat / Umwelts- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, Oberbürgermeister / Vorsitzender Schriftführerin</p>	<p>Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.</p>	<p>Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 10 BauGB / §§ 10, 13 BauGB / §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld, Oberbürgermeister Schriftführerin</p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.</p> <p>Dietmold, A.Z. Bezirksregierung Im Auftrag</p>	<p>Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (2) BauGB ab zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans und der Ort der öffentlichen Bekanntmachung sind am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.</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 gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.
Zwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

(0) Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform Dachneigung Treuthöhe Firminhöhe	Geschossflächenzahl
		Zahl der Wohnungen

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

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) 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.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ
gem. §§ 19 und 20 BauNVO

z.B. 0,4
z.B. 0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauONRW
gem. §§ 16 und 20 BauNVO

II
maximal zwei Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. TH 5,0
maximal zulässige Traufhöhe in Metern

z.B. FH 10,0
maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die Höhe ist zu messen von der angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante fertige Straßennitte als unterer Bezugspunkt gem. § 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 gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

F nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

(4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 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 gem. § 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 gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

GFZ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger

L Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger

(7) 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 Verminderung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 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 Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

(8) Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur 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 gem. § 9 (1) Ziffer 25 a und b BauGB

anzupflanzender Baum

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

(9) Örtliche Bauvorschriften gem. § 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 Dacheinschnitte 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 Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten:
von der Giebelseite mindestens 2,00 m
von der Traufe mindestens 0,75 m
von dem First mindestens 1,50 m

(10) Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die baulichen und sonstigen Nutzungen sowie Anlagen (Gewerbliches Büro- und Verwaltungsgebäude mit Stellplatzanlage als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb) gem. § 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 gem. § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Der Grundstückseigentümer hat sicherzustellen, dass innerhalb des Änderungsbereiches bei den Erdarbeiten / Bauvorbereitungen zuvor Bodenaufschlüsse unter gutachterlicher 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 Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, sind die o.g. Stellen 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. 2,8
1 vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
42 Flurstücksnummer
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

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

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, 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 Duktusstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 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 -Stadtenwässerung- in die RW - Kanalisation eingeleitet werden.

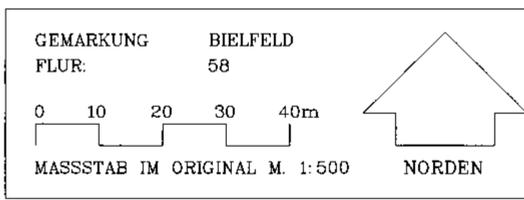
GEBIETSABGRENZUNG:

IM NORDEN: DURCH DIE NÖRDLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 2077.

IM OSTEN: DURCH DIE ÖSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 2077 UND 956.

IM SÜDEN: DURCH DIE SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 956, 2076, 2077 UND 1576.

IM WESTEN: DURCH DIE WESTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 1576 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
BEIGEFÜGT IST DIESEM BEBAUUNGSPLAN:
E. BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER:

Drees Huesmann - Bielefeld

BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 600.52

STAND DES VERFAHRENS:

Aufstellungsbeschluss
Prüfzeitige Beteiligung der Bürger
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Entwurfsbeschluss
Öffentliche Auslegung
Satzungsbeschluss
Rechtsverbindlich

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK STIEGHORST

3.4.2010
Nu. melle
H. Püll

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

