



Einfließungen:
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sowie entlang der Zuwegung zum Kinderspielfeld sind Einfließungen in Form von Hecken, bepflanzt zu sein, Holzstunnen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
Als Vorgartenbereich wird der Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der erscheinenden Straßenbegrenzungslinie definiert.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgränze mit Flurstücksnummer

Bemaßung

Platzierungsverschlüsselung

Hinweise:
Zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Tressen mit einer Leuchtzone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationskabel der Telekom vorzusehen.

Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfüllung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrstelle - Tel. 0521-912301 oder die Polizei - Tel. 0521-5450 zu benachrichtigen.

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DStbG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521-52 00 250, Fax 0521-52 00 239, anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Schutz des Grundwassers
Die nachfolgenden Hinweise zum Schutz des Grundwassers haben zum Ziel, die Eigentümer der Grundstücke auf die besondere wasserrechtliche Situation in diesem Bereich hinzuweisen.
1. Das auf den Verkehrs-, Hof- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation aus dem Baugebiet herauszuführen.
2. Der Einsatz von Kunstdünger, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen im Freien (Holzlauren, Lacke etc.) ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Für Außenschutzmaßnahmen der Keller sind nur phenol- und toterfreie Blumenaristriche zu verwenden.
3. Der humose Oberboden ist vor Aushub der Baugruben zunächst abzuschieben, wobei eine länger andauernde Einseitigkeit zu vermeiden ist. Der Überwiegend schiffelartige Baugrubenaushub ist - sofern sich hinsichtlich der späteren Geländeprofilierung eine Vermeidung bietet - oberflächlich vor Ort zu lagern. Nach Fertigstellung der Häuser ist das Bodenmaterial in der umgesehenen Reihenfolge wieder einzubauen. Somit wird sichergestellt, dass die geringe Versickerbarkeit des Bodens aufrecht erhalten bleibt. Durch den anschließenden Auftrag des humosen Oberbodens wird die belebte Bodenzone weitestgehend wiederhergestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. III / Ub 1 - 6. ÄNDERUNG "PINIENSTRASSE"

NUTZUNGSPLAN M. 1:500

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
27.09.2011
17.10.-04.11.2011
03.07.2012
17.08.-17.09.12

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
TEAM 600.52
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- NUTZUNGSPLAN/
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Angabe der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148); § 66 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 66 BauO NRW in den Bebauungsplänen aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Abgrenzungen
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BaunVO
Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BaunVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind die gemäß § 4 (2) und 3) BaunVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BaunVO
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbetriebe,
6. Tierställen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16 und 19 BauGB
0,4 zulässige Grundflächenzahl, max. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauGB
0,8 zulässige Geschossflächenzahl, max. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauGB
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 19 BauGB
2.4.1 Wohnbebauung nördlich der Piniestraße Die Flurhöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 10,00 m über OKFF überschreiten, max. 1 WE

OKFF
Unterer Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF), z.B. 169,9 m ü. NN, die weder über- noch unterschritten werden darf.

FH
2.4.2 Wohnbebauung südlich der Piniestraße Die Flurhöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von 12,00 m über MHS (Mittlere Straßenhöhe) überschreiten.

Unterer Bezugspunkt Bezugshöhe in Meter ü.N.N. - z. B. Höhe 171,8 m ü.N.N.

Als Unterer Bezugspunkt gilt die Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße (MHS), die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand).

171,8m ü. N.N.

Der Nachweis über die Einhaltung der Flurhöhen sowie der unteren Bezugspunkte ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren - auch im Falle des Abrisses der Bestandsbebauung und des anschließenden Neubaus - zu erbringen.

6. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche - öffentlich

Besondere Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen

F Fußweg

7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorhandene Wasserleitung

Vorhandener Mischwasserkanal

Geplanter Mischwasserkanal

8. Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche - öffentlich

Zweckbestimmung: Spielplatz

9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

10. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb.

Hinweise:
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Bauherren der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Dämmstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenverfärbungen (z.B. Lärmschutzwälle) vornehmen. Die Anliegerseite der Kanaltrasse ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

12. Flächen für Vorkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Auf den Baugrundstücken im Pfingstgebiet gelten zum vorbeugenden Grundwasserschutz die nachstehenden Nutzungsbeschränkungen:

1. Unzulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (z.B. teilweise Halbzollanlagen, Hydraulikanlagen).
2. Unzulässig sind Erdwärmepumpenanlagen mit einer Tiefenlage von mehr als 3,0 m unter Geländeoberkante.
3. Gebäudeteile sind nicht tiefer als 3,0 m unter Geländeoberkante zu gründen, um den direkten Kontakt mit dem Karstgrundwasserleiter zu verhindern. Kellertürme sind generell wasserdicht herzustellen.

Für die bereits bebauten Grundstücke Piniestraße 14 und 16 ist die Nutzung der vorhandenen Heizungsanlage als Ölheizung einschl. eventueller Reparaturen und Modernisierungen von der oben genannten Festsetzung nicht betroffen. In beiden Fällen haben die genehmigten Anlagen Bestandsschutz.

Weitere Ausführungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers siehe auch unter dem nachstehenden Punkt **Hinweise**.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen ist flächendeckend eine naturnahe, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen 1-mäßig, auf einer Breite von 3 m mit einem Pflanzabstand von 1 m herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

14. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 66 BauO NRW

14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

14.1.1 Dächer
Hauptfirstrichtung

Dachform, Dachneigung
Für Satteldächer (SD) ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

Dachbedeckung
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind auf der Dachoberfläche zulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte
Dachaufbauten und -Einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Einschnitte dürfen zusammenfassend die Oberkante der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abtulen. Vom Umgang sowie zwischen zwei Gebäuden ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

14.1.2 Wände
Drempelhöhe
Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

Fassadengestaltung
Zulässig sind helle Putzfasaden und helle Klinker. Wände von Wohngebäuden und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

14.1.3 Gestaltung der unterbauten Grundstücke
Terrassen
Terrassen sind nur unmittelbar angrenzend an die Hauptgebäude zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformationen und Kataster
I. A.

Dieser (r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadteentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

PLANGEBIET: ÖSTLICH DER STRASSE FELDKAMP UND WESTLICH DER FEUERDRORNSTRASSE, ENTLANG DER PINIENSTRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: Ubbedissen / Flur 5
KARTENGRUNDLAGE: 14.02.2011

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumt
I. A.

Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumt
I. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Sitzung beschlossen worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumt
I. A.

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumt
I. A.

