

RECHTSGRUNDLAGEN

Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans gültigen Fassungen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 1818);

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

§ 86 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 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332);

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 Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

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

Zuwendungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungsvorgaben im Sinne des § 4 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geändert werden.

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)
1.1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäude- und Sockelhöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden, öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück. Grenz für ein Grundstück mit mehr als einer Grundstücksart an Verkehrsflächen ist so gilt diejenige Straße als erschließende, öffentliche Verkehrsfläche, der, bezogen auf das gesamte, im B-Plan festgesetzte Baufeld, die längste vordere Baugrenze zugewandt ist.

1.1.3 Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.2 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) 10 BauGB)
1.2.1 Auf den bezeichneten Flächen sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen zulässig. Garagen und Carports, ausnahmsweise zulässige Nebenanlagen und genehmigungsfreie Nebenanlagen sind ausschließlich außerhalb dieser bezeichneten Flächen zulässig.

1.3 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) 11 BauGB)
1.3.1 Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Göppinger Straße ist mit beidseitigem Gehweg und wechselseitigen Bereichen für öffentliche Stellplätze zu errichten.

1.3.2 Für die private Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Am Lohentempel und für die privaten Wohnwege 1 und 3 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Von Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger ist ausgehend von den Rohrtrassen ein beidseitiger Schutzstreifen mit 2,50 m Breite gegenüber befuhrten Gehöfen einzuhalten.

1.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) 25 BauGB)
1.4.1 Auf Wohnbaufeldern mit Pflanzgebieten sind gem. Eintrag in der Planzeichnung 11 Laubbäume nach Empfehlung des Grünordnungsplans zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.4.2 In der öffentlichen Grünfläche sind gem. Eintrag in der Planzeichnung 3 Laubbäume entsprechend den Empfehlungen im Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.4.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche sind 8 Laubbäume gem. den Empfehlungen im Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

1.4.4 Gemäßige Abwechslungen von den unter 1.4.1 und 1.4.2 festgesetzten Baumstandorten können bis maximal 3 m zugewiesen werden, wenn dies aus erschließenden Gründen erforderlich ist und städtebauliche, sowie nachbarliche Belange nicht entgegen stehen.

1.5 Stellplätze und Nebenanlagen
1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind Stellplätze, Garagen und Carports ausschließlich auf den, in der Planzeichnung bezeichneten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
1.6.1 Die Lärmschutzmaßnahme 1 gemäß Einschrieb in der Planzeichnung ist an der bezeichneten Stelle (Spielplatz) auf einer Länge von 88m in einer Höhe von mindestens 3,50 m über der Geländeoberfläche des Spielplatzes als einschalige, dichte Wand zu errichten. Dabei ist die Lärmschutzwand als Höhe der südlichen Spielplatzbegrenzung des Sportplatzes 35 m in südliche und 53 m in nördliche Richtung zu führen. Das Flächen-gewicht der Wandbauteile darf 10 kg/m² nicht überschreiten. Die gesamten Bauteile sind untereinander sowie im Übergang zum Erdboden nach Maßgabe der Lärmschutzmaßnahme 2 zu verankern.

1.6.2 Die Lärmschutzmaßnahme 2 gemäß Einschrieb in der Planzeichnung ist an der bezeichneten Stelle (Bolzplatz) als dichte Wand oder gleichwertiger Kombination aus Wand und Wand auf einer Länge von 24 m und einer Höhe von 3,70 m über Geländeoberbau zu errichten. Die Lärmschutzanlage ist im nördlichen und im südlichen Bereich des Bolzplatzes um 90° in Richtung Osten abzuweichen, wobei sie im Norden um 2 m und im Süden um 2,7 m jeweils in einer Höhe von 2,5 m fortzuführen ist.

Die gesamten Bauteile / Aufschüttungen sind untereinander sowie im Übergang zum Erdboden gut abzuabdichten. Die Lärmschutzanlage soll ein Schalldämmmaß von R'w ≥ 25 dB aufweisen.

1.6.3 Lärmschutzwände gem. 1.6.1 und 1.6.2 sind dauerhaft mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen. Wallbereiche sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

1.6.4 Obergeschosse und Dachgeschosse der Wohngebäude im Lärmschutzbereich I sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie schalgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster ist nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu bemessen.

1.6.5 Erdgeschoss, Obergeschosse und Dachgeschosse der Wohngebäude im Lärmschutzbereich II sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie schalgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster ist nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu bemessen.

1.6.6 Im Lärmschutzbereich I sind entlang der Ostfassaden in Obergeschossen und Dachgeschossen ausschließlich untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. 1.6.7 Die Wohnungsgrundrisse im Lärmschutzbereich II sind so zu gestalten, dass die zu dauerndem Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume sowie Außenbereiche (Terrassen und Balkone) der lärmschutzwandseitigen Seite zugeordnet werden.

1.6.8 Balkone und Außenwohnbereiche sind im Lärmschutzbereich I ausschließlich an der Westseite zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz von unterirdischen Leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
1.7.1 Bei geplanten Anpflanzungen im Bereich der Kanältrassen und Versorgungsleitungen der Parzelle 1574, ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m beidseitig der Leitungsachsen einzuhalten. In diesem sind keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher anzupflanzen. Bei Erarbeiten und Aufschüttungen sind die öffentlichen Versorger zu beteiligen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
2.1 Dachaufbauten (Gaulen) und Dachaufbauten sind bis maximal 1/6 der Traufhöhe der entsprechenden Gebäude-seite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2 m von der Außenkante des Organgs einhalten.

2.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

2.3 In den Baufeldern sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

2.4 Vorgärten - Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den diesen zugeordneten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch (z.B. mit Bodenbedeckung) anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneinrichtung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche je Zuwegung bzw. Garagenvorplatz. Zu Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung auf Leitungsstrassen siehe Punkt 1.3.2.

2.5 Einfriedungen - Einfriedung der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Hecken, Bepflanzungen, Holzzaunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70m zulässig.

HINWEISE
Grundwasserschutz
Im Fall einer geplanten Grundwasserentnahme ist zuvor das Umweltamt Herr Werning (Tel. 0521/51-6567), zu beteiligen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

Altlasten
In Verbindung mit der Parzelle 931 befinden sich im Plangebiet Grundwasseraltlasten. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ist eine Sicherung dieser Altlasten mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen. Die Messstellen sind vom Grundstückseigentümer bis zur Beendigung der Grundwasseranierungsmaßnahmen funktionsfähig zugänglich zu halten.

Der im Bereich des Bolzplatzes vorhandene bzw. einzubauende Boden muss die Anforderungen des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Tabelle 1.4, Privatverke für Kinderspielflächen, erfüllen. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Schutz vor Verkehrslärm
Für die rückwärtigen Außenwohnbereiche im Lärmschutzbereich III kann durch entgegenschotterte Lärmschutzwände (mind. 2,50m Höhe) mit einem Schalldämmmaß (R'w) von mindestens 25 dB sowie zwischengelagerte Nebenanlagen (Garagen, Carports) die Verkehrslärmbelastung wirksam gemindert werden.

Der Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt hat am ... beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen/zu ändern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld / unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch

Dieser (B)ebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1), 1 (8) - 3 (2) BauGB am ... vom Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltspezifischen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

Die Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes, der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) + 4a (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausliegen.

Die Erneuerung der Offenlegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Ergänzungsplan - wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereibung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katastramt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.

Bielefeld, ...

Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.