

Bebauungsplan

Nr. II/2/62.00 TP1

„Schillerstraße,, Teilplan 1

„Beckhausstraße, Schillerstraße, Bernhard-Mosberg-
Straße, Stadtheider Straße“

Schildesche

Satzung

Text

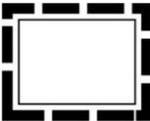
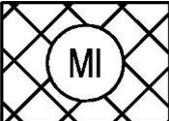
Inhaltsangabe

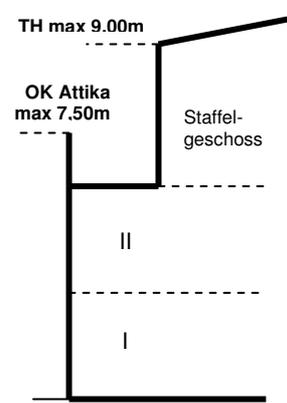
Seite

Anlage Teil B 1

Bebauungsplan Nr. II/2/62.00 „Schillerstraße“ Teilplan 1 -Satzung-	1 - 22
Nutzungsplan	3
Gestaltungsplan	4
Angabe der Rechtsgrundlagen	5
Textliche Festsetzungen	6 - 21
0. Abgrenzungen	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	7 - 8
3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	8
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	9
6. Verkehrsflächen	10
7. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11 - 12
8. Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung	13
9. Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	14
10. Bedingte Festsetzungen	15
11. Kennzeichnung von Flächen mit potenziell gefährdeten Einwirkungen	15
12. Örtliche Bauvorschriften	16 - 18
13. Vermeidungsmaßnahmen zum Ausgleich (artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben)	18
14. Sonstige Hinweise	19 - 20
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	21

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);</p> <p>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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);</p> <p>§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);</p> <p>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 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.</p>

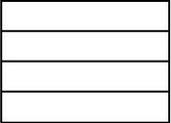
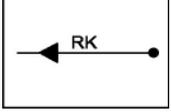
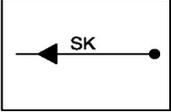
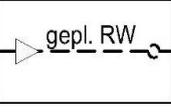
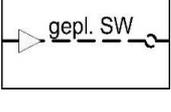
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA WA 1 + WA 2  MI + MI 2 MI 1	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO In den WA - Gebieten sind <u>alle allgemein zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig. Die <u>ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind in den WA - Gebieten nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. In den WA 1 und WA 2 - Gebieten sind alle <u>ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. <u>Hinweis:</u> <i>Bedingte Festsetzungen für das WA 2 - Gebiet siehe Ziffer 10. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte siehe Ziffer 7.3</i></p> <p>1.2 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO In den MI und MI 2- Gebieten sind nur die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO zulässig. Die <u>allgemein zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind in den MI und MI 2- Gebieten nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Im MI 1- Gebiet sind nur Wohngebäude gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nach § 1 (8) i.V.m. (7) BauNVO zulässig. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 2 bis Nr. 8 BauNVO sind im MI 1- Gebiet nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. <u>Hinweis:</u> <i>Bedingte Festsetzungen sowie Kennzeichnungen von Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht für Teilbereiche im MI, MI 1 und MI 2- Gebiet siehe Ziffer 10 und 11.</i></p>

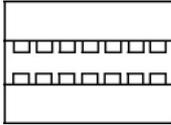
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB																								
<p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">(0,8)</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">II-III</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,8</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II</p> <p>Zwei Vollgeschosse als Mindestgrenze und drei Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Traufhöhen (TH) zulässig:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">WA =</td> <td style="width: 30%;">TH max. 7,50m</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>WA 1+ WA 2 =</td> <td>TH max. 4,50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MI + MI 2=</td> <td>TH max. 10,50m</td> <td>bei II-III Vollgeschossen</td> </tr> <tr> <td>MI 1=</td> <td>TH max. 7,50m</td> <td>bei II Vollgeschossen</td> </tr> </table> <p>Im Plangebiet sind folgende Firsthöhen (FH) zulässig:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">WA =</td> <td style="width: 30%;">FH max. 13,50m</td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td>WA 1+ WA 2 =</td> <td>FH max. 10,50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MI + MI 2=</td> <td>FH max. 16,50m</td> <td>bei II-III Vollgeschossen</td> </tr> <tr> <td>MI 1=</td> <td>FH max. 13,50m</td> <td>bei II Vollgeschossen</td> </tr> </table> <div style="display: flex; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div style="flex: 1;">  <p style="text-align: center; font-size: small;">Systemschnitt mit Staffelgeschoss</p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p><u>Ausnahme:</u> Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Oberkante der Attika des Gebäudes hat jedoch die Höhe der ursprünglich festgesetzten Traufhöhe einzuhalten.</p> </div> </div>	WA =	TH max. 7,50m		WA 1+ WA 2 =	TH max. 4,50m		MI + MI 2=	TH max. 10,50m	bei II-III Vollgeschossen	MI 1=	TH max. 7,50m	bei II Vollgeschossen	WA =	FH max. 13,50m		WA 1+ WA 2 =	FH max. 10,50m		MI + MI 2=	FH max. 16,50m	bei II-III Vollgeschossen	MI 1=	FH max. 13,50m	bei II Vollgeschossen
WA =	TH max. 7,50m																								
WA 1+ WA 2 =	TH max. 4,50m																								
MI + MI 2=	TH max. 10,50m	bei II-III Vollgeschossen																							
MI 1=	TH max. 7,50m	bei II Vollgeschossen																							
WA =	FH max. 13,50m																								
WA 1+ WA 2 =	FH max. 10,50m																								
MI + MI 2=	FH max. 16,50m	bei II-III Vollgeschossen																							
MI 1=	FH max. 13,50m	bei II Vollgeschossen																							

	<p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Traufhöhe</u> der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. • Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die <u>Firsthöhe</u> die Oberkante der Dachhaut vom First (Firstabdeckung). <p><u>untere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) maßgebend. <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">a</p> <p style="text-align: center;">- - - - -</p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>In den WA 1 und WA 2- Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabstand zulässig.</p> <p><u>abweichende Bauweise:</u></p> <p>In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ist eine abweichende Bauweise entweder ohne seitlichen Grenzabstand oder mit seitlichem Grenzabstand bis max. 3,00 m zulässig.</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">2 WE</p>	<p>In den <u>WA 1+ WA 2</u> – Gebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.</p>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB</p>
<div style="border: 1px dashed black; width: 100px; height: 100px; margin: 20px auto;"></div> <p style="text-align: center;">Carp / St</p>	<p>5.1 <u>Stellplätze, Carports und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21a BauNVO</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Ziffer 5.2).</p> <p>Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.</p> <p>Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.</p> <p>5.2 <u>Umgrenzung von Flächen für Carports und Stellplätze</u> gemäß §§ 12 BauNVO</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Carports / Stellplätze</p> <p>Innerhalb der mit 'Carp / St' gekennzeichneten Flächen im MI 2- Gebiet sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Carports zulässig.</p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.1.1</i></p>

<p style="text-align: center;">6</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; gap: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 10px; margin-bottom: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-bottom: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-bottom: 10px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 5px; font-weight: bold; font-size: 20px;">P</div> </div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-bottom: 10px;"></div> </div>	<p>6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</i></p> <p>6.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - öffentlich –</p> <p>6.3 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - öffentlich –</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p>Befahrbarer Wohnweg</p> <p>Parkplatz</p> <p>6.4 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> - privat –</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>privater Anliegerweg</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen siehe Ziffer 7.3.</i></p>

<p>7</p>	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> </div>	<p>7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Elektrizität / Netzstation (vorh. Trafostation)</p> <p>Gas (vorh. Erdgasreglerschrank)</p> <p>7.2 <u>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p> <p><i>Im Plangebiet liegen die vorhandene Erdgashochdruck-, Hauptwasserversorgungs- und 10.000 Volt Elt- Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</i></p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>geplante Schmutzwasserkanal</p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Bezüglich einzuhaltender Schutzflächen siehe auch Ziffer 9.1</i></p>



GFL 1

GFL 2

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

bei schmalen Flächen

7.3.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld.

7.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

nur textlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL):

7.3.3 GFL innerhalb der privaten Anliegerwege:

Die privaten Verkehrsflächen -Anliegerwege- (Ziffer 6.4) sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7.3.4 GFL innerhalb privater Grundstücksflächen im WA+WA 2 Gebiet:

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke an der Schillerstraße (zweite Baureihe im WA und WA 2-Gebiet) ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für einzelne rückwärtige Grundstücke ist ausgehend von der Schillerstraße in einer Breite von mind. 3,00m vorzusehen.

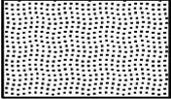
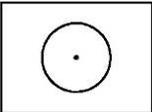
7.3.5 GFL innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche:

Für die Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (geplanter RW- und SW-Kanal) ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiterer der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern.

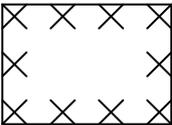
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zwischen der Schillerstraße und dem festgesetzten befahrbaren Wohnweg in einer Breite von mind. 4,00m vorzusehen.

Hinweis

Siehe auch Ziffer 14.6 Sonstige Hinweise

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Grünflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 b) BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div style="margin-bottom: 20px;"> <p>nG</p> </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  </div> <div>  </div> </div>	<p>8.1 <u>öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>8.1.1 <u>„Naturnahe Grünfläche“</u></p> <p>Bei der Herstellung der naturnahen Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzflächen, insbesondere die kartierten Höhlen- und Horstbäume zu erhalten. Eine Beseitigung darf nur aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgen.</p> <p>Durch die Anpflanzung weiterer Gehölzflächen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ist der Verlust vorhandener Gehölze auszugleichen und zusätzlich die öffentliche Grünfläche mit großflächigen Gehölzstrukturen als Lebensraum für Vögel anzureichern. Den Gehölzflächen sind breite Saumbereiche aus Gräsern und Kräutern vorzulagern, die abschnittsweise alle 2 Jahre gemäht werden sollen.</p> <p>Die offenen Bereiche der naturnahen Grünfläche sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen (abschnittsweise versetzte Mahd 2 x / Jahr).</p> <p>8.1.2 <u>„Kinderspielplatz“</u></p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten innerhalb der öffentlichen Grünfläche siehe Ziffer 7.3.</i></p> <p>8.2 <u>Zu erhaltende Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>

<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.</p>
	<p>9.2 <u>Verkehrslärm</u></p> <p>Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen in den Mischgebieten sind Gebäude entlang der Beckhausstraße, Engersche Straße, Schillerstraße und Stadtheider Straße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A), in Schlafräumen nachts 35 dB(A) und in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.</p> <p>Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen sind die Gebäude Schillerstraße Nr. 12 bis 36 und Stadtheider Straße Nr. 64 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Gebäude sind die Wohnungsgrundrisse der 1. Baureihe entlang der Beckhausstraße, der Engerschen Straße, der Stadtheider Straße und der Schillerstraße so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.</p>

<p style="text-align: center;">10</p>	<p>Bedingte Festsetzungen gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB</p>
	<p>10.1 Bedingte Festsetzungen im WA 2 Gebiet Die Zulässigkeit der rückwärtigen Bebauung (zweite Baureihe) für die Grundstücke Schillerstraße 22 und 24 im WA 2- Gebiet ist an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die außerhalb des geplanten Baufensters (erste Baureihe) liegenden Bestandsgebäude im WA 2- Gebiet abgerissen werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Festsetzung zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten siehe Ziffer 7.3.</i></p> <p>10.2 Bedingte Festsetzungen im MI-, MI 1- und MI 2-Gebiet Im Bereich der -in der Planzeichnung gekennzeichneten- Altablagerungsfläche ist die Zulässigkeit der Bebauung an die aufschiebende Bedingung geknüpft, dass die zugelassene bauliche Nutzung erst dann verwirklicht werden darf,</p> <p><i>(Randbereich der Altdeponie AA 326 im MI 2-Gebiet)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück zuvor konkrete Untersuchungen im Hinblick auf Standsicherheit und abfalltechnischer Beurteilung des Aushubmaterials durchgeführt hat. <p><i>(Altlastenverdachtsflächen im MI, MI 1-Gebiet)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück konkret den Nachweis erbracht hat, dass zusätzliche bodenschützende Maßnahmen im Einzelfall nicht erforderlich sind, weil die einschlägigen Werte auf diesem Grundstück eingehalten werden. Oder wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück zuvor konkrete Maßnahmen –z.B. Bodenaustausch oder bestimmte Sicherungsmaßnahmen gegenüber Altlasten– durchgeführt hat. <p><u>Hinweis:</u> <i>Kennzeichnung der Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht siehe Ziffer 11</i></p>
<p style="text-align: center;">11</p>	<p>Kennzeichnung von Flächen mit potenziell gefährdeten Einwirkungen gemäß § 9 (5) 3 BauGB</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">  </div> <p style="margin-top: 10px;">AA 326</p> <p style="margin-top: 10px;">AS 276</p>	<p><u>Flächen mit Bodenbelastungen und Bodenbelastungsverdacht:</u></p> <p><i>Altablagerungsfläche (Altdeponie AA 326)</i> Umgrenzung einer Fläche, deren Böden erheblich mit folgenden umweltgefährdeten Stoffen belastet sind: Industrie- und Hausmüllablagerungen aus der Zeit von ca. 1920–1945. (Näheres ist der Begründung unter Ziffer 4.7 zu entnehmen.)</p> <p><i>Altlastenverdachtsflächen</i> Die Standorte der ehem. Gärtnerei (Beckhausstraße 108) sowie der ehem. chemischen Reinigung (AS 276, Engersche Straße 11) sind als Flächen mit Bodenbelastungsverdacht einzustufen. Im Vorfeld zu Nutzungsänderungen sind daher entsprechende Untersuchungen erforderlich.</p>

12	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
<p>GD 30° - 45° PD 5° - 10°</p>	<p>12.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>12.1.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen -in einer Tiefe von 5,00m- zwischen Straßenbegrenzungslinien und den diesen zugewandten vorderen Gebäudefronten als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (Vorgartenbereich). Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als ½ der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Außer in den dafür festgesetzten Bereichen (Carp/St im MI 2 Gebiet siehe Ziffer 5.2) sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenfläche <u>nicht</u> zulässig.</p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen siehe Ziffer 5</i></p> <p>12.1.2 <u>Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche</u></p> <p>Im Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) im südlichen Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.</p> <p>12.1.3 <u>Einfriedungen im Vorgartenbereich im WA 1 Gebiet</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sind Einfriedungen in Form von Laubhecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.</p> <p>12.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</u></p> <p>12.2.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung 30° - 45° zulässig.</p> <p>Für Pultdächer (PD) ist nur eine Dachneigung von 5° - 10° zulässig</p> <p>Als Ausnahme sind für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Anbauten, Vor- und Rücksprünge) sowie Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig.</p> <p>Für die Dachflächen sind <u>nur</u> Dacheindeckungen mit matter Oberfläche -zur Vermeidung von Blendwirkung- zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind auf den Dachflächen im Plangebiet zulässig.</p> <p>Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form, Neigung und Eindeckung einheitlich zu gestalten.</p>

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

12.2.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig.

Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten.

Einzelne Dachaufbauten und -einschnitte werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

12.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-

12.3.1 Sockelhöhe

Die Sockel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig

Die Höhe ist zu messen von der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung) bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zu Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.

12.3.2 Gebäudebreite

Im gesamten Plangebiet darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00 m betragen.

In den WA-, MI-, MI 1- und MI 2- Gebieten kann für den Hauptbaukörper ausnahmsweise eine Breite von max. 14,00 m zugelassen werden.

12.3.3 Gebäudelänge

Im WA 1- und WA 2 - Gebiet darf die Länge des Hauptbaukörpers (Traufseite) max. 20,00 m betragen.

12.3.4 Farbgebung und Material

Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Außenwände mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kollektorflächen für solaren Energiegewinn.

	<p>12.3.5 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Im Mischgebiet MI, MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen ausgeschlossen.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA und WA 1 sowie WA 2 sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen als Wandschild mit max. 0,5qm und an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>Im Misch- und allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Werbeanlagen je Grundstück zulässig. Sie dürfen bis zur Höhe Unterkante Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nur in einer Höhe von max. 2,50m zulässig.</p> <p>An Gebäuden sind Werbeanlagen hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.</p>
13	<p>Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</p>
	<p><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ein Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober zulässig. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden. 2) Ein Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August ist nur zulässig, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. 3) Die Rodung von potenziellen Höhlenbäumen ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober zulässig. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August ist nur zulässig, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. 4) Die Rodung von Gebüsch und Hecken ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

14	Sonstige Hinweise
	<p>14.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>14.2 <u>Boden- und Grundwasserschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p> <p>14.3 <u>Grundwassermessstellen</u> Bei Bauarbeiten ist auf den Erhalt der Grundwassermessstellen zu achten. Informationen über die genaue Lage der Grundwassermessstellen sind im Umweltamt der Stadt Bielefeld einzuholen.</p> <p>14.4 <u>Kampfmittelüberprüfung</u> Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle –Tel. 0521/512301- oder die Polizei – Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen. Im südlichen Plangebiet kann eine –derzeit nicht erkennbare- Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Sämtliche Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p>14.5 <u>Hausdrainageleitungen</u> Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.</p>

14.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

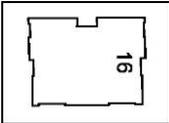
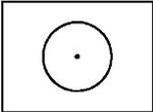
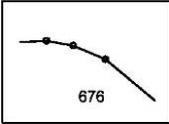
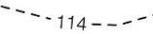
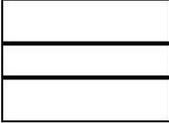
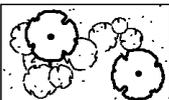
Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes sind mit der Stadt bzw. dem Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Stadt Bielefeld –Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den festgesetzten Grundstücks- und Verkehrsflächen 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 Grundstücks- und Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen 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 (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

14.7 Begrenzung des Bodenversiegelung

Carport- und Garagenzufahrten und nicht überdachte Hofflächen sind soweit möglich in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.) zu errichten).

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
     <p data-bbox="240 949 368 983">II/2/56.00</p> 	<p data-bbox="576 322 772 356"><u>Nutzungsplan</u></p> <p data-bbox="576 389 1334 423">vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p data-bbox="576 557 1046 591">vorhandener, eingemessener Baum</p> <p data-bbox="576 692 1262 725">vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p data-bbox="576 792 1339 860">Höhenlinie mit Angabe der Geländehöhen in Meter ü. N.N. (aus DGK 5, nicht verbindlich)</p> <p data-bbox="576 893 1086 927">Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p data-bbox="576 960 1158 994">Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> <p data-bbox="576 1028 1007 1061">Begrenzung der vorh. Altdeponie</p>
    	<p data-bbox="576 1196 807 1229"><u>Gestaltungsplan</u></p> <p data-bbox="576 1263 1238 1296">Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p data-bbox="576 1397 1086 1431">Vorschlag für neue Grundstücksgrenze</p> <p data-bbox="576 1498 1190 1532">Vorschlag für eine Garage/ Carport mit Zufahrt</p> <p data-bbox="576 1666 1078 1700">Öffentliche und private Verkehrsfläche</p> <p data-bbox="576 1868 991 1935">Vorschlag Baum- und Strauchpflanzungen</p>