

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 (BauNutzVO) 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); die Planzonenverordnung (PlanzV) 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986); § 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 22.12.2011 (GV. NRW S. 729); die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).	
<b>Anmerkungen und Hinweise:</b>	
Soweit bei Festsetzung von Baueinheiten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteile des Bebauungsplanes.	
Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.	

Planzonenklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	<b>Abgrenzungen</b>
0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baueinheiten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	<b>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
1.1	<b>Reines Wohngebiet</b> gemäß § 3 BauNVO Hinweis: die Teilbauflächen WR1 bis WR8 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsformen und in den Gestaltungsregelungen. Siehe zugehörige Nutzungsschablonen im Nutzungsplan.
1.1.1	<b>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</b> Wohngebäude Hinweis: § 3 (4) BauNVO sowie § 13 BauNVO bleiben unberührt.
1.1.2	<b>Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:</b> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe; 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO Hinweis: die Teilflächen WA1 bis WA5 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsformen und in den Gestaltungsregelungen. Siehe zugehörige Nutzungsschablonen im Nutzungsplan.
1.2.1	<b>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</b> 1. Wohngebäude, 2. die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.
1.2.2	<b>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</b> 1. Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.
1.2.3	Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO: 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.
1.3	<b>Mischgebiet</b> gemäß § 6 BauNVO
1.3.1	<b>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</b> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.3.2	<b>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</b> 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
1.3.3	Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO: Vergnügungstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.
1.4	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO
2 WE	WR1, WR2, WR3, WR5, WR8, WA1 und WA2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sowie je Reiheneinheitshaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
4 WE	WA3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO
0,4	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
1,2	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2
2.2	<b>Zahl der Vollgeschosse (Z)</b> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse
II	Vollgeschosse zwingend, hier zwei Vollgeschosse
2.3	<b>Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16, 18 BauNVO
THmax 6,5 m	2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
TH 6,0 m - 6,5 m	2.3.2 Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 6,0 m - 6,5 m
WH 6,0 m - 6,5 m	2.3.3 Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 6,0 m - 6,5 m
FRmax 10,6 m	2.3.4 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 12,0 m
OHmax 10,6 m	2.3.5 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, z.B. 10,5 m

2.3.6	<b>Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB:</b> Bei Um- und Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, Wand-, First- und Gesamthöhe des betroffenen Altbauwerks (= maximale Überachttiefe bis zur jeweils bestehenden Trauf-, Wand-, First- bzw. Gesamthöhe) sowie wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.
2.3.7	<b>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</b> <b>Obere Bezugspunkte:</b> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. <b>Untere Bezugspunkte:</b> - Wandhöhe: Bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (s.o.). Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe dem obersten Abschluss der aufstehenden Außenwand. - Firsthöhe = Oberkante First - Gesamthöhe = oberster Abschluss der Außenwand <b>Untere Bezugspunkte:</b> - Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenz- bzw. Grundstücksgrenze.
3	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	<b>Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO
o	Geschlossene Bauweise
EO	Offene Bauweise
a	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude nur höchstens 25 m betragen
3.2	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich:
3.3	<b>Überschreitung der Baugrenzen</b> als Ausnahme gemäß § 23(3) Satz 3 BauNVO: Für untergeordnete Anbauten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können (z.B. Wintergärten), kann eine Überschreitung der markierten Baugrenzen gemäß Planeneingtrag um maximal 3 m auf maximal 5 m Außenwandlänge je Gebäude zugelassen werden.
3.4	<b>Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper.
4	<b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1	<b>WR, Einschränkungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen</b> gemäß § 23 (5) BauNVO
	Im WR und im WA sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
	Im WR und im WA sind Kellersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon bleiben lediglich die nicht überbaubaren Flächen entlang der festgesetzten Straßeneinfache der Babenhäuser Straße.
	<b>Hinweis:</b> Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 12.2 der textlichen Festsetzungen.
5	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
5.1	<b>Fläche für den Gemeinbedarf</b>
	Zweckbestimmung Kindertagesstätte
6	<b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
6.1	Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
6.2	<b>Straßenverkehrsflächen öffentlich</b>
6.3	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</b>
	Öffentlicher Fuß- und Radweg <b>Hinweis:</b> Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Einsatz- und Rettungsfahrzeuge belastet (siehe Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).
6.4	Ein- und Ausfahrtsverbot, an privaten Flächen auch Zugangeverbot
6.5	<b>Sichtfelder</b> als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Sichtfelder sind von Sichtbehindern jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
7	<b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB
7.1	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>
	Trafostation der Stadtwerke Bielefeld
	Regenwasserentwässerung <b>Hinweis:</b> Eine naturnahe Gestaltung mit einem hohen Anteil flecht geneigter Überbereiche ist vorgesehen.
8	<b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
8.1	<b>Öffentliche Grünfläche</b>
	Zweckbestimmung Spielplatz

9	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
9.1	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b> gemäß Planeneingtrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
9.2	<b>Mit Fahr- und Leitungsrechten</b> gemäß Planeneingtrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger sowie für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge und Einsatzwagen wie Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zu belastende Flächen.
9.3	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b> gemäß Planeneingtrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
10	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
10.1	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen</b>
	Die Außenbauteile der Gebäude sind entlang der gekennzeichneten Baugrenzen an der Babenhäuser Straße mit einer prognostizierten Verkehrslärmbelastung von < 70 bis 60 dB(A) bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) 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 Innen-schallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. <b>Hinweis:</b> Im Regelfall reichen hier nach den Ergebnissen des Schalldurchdringens nachträgliche Fenster der Schalldämmklasse 2 sowie nach dem Stand der Technik gedämmte Rollläden und Außenlässe aus.
	Grundlage der Festsetzung 10.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitungsverfahrens Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“, Akus GmbH, Bielefeld, siehe Begründung mit Anlage.
11	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
11.1	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Am westlichen und südwestlichen Rand der Fläche: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung einer mindestens 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m n und zwischen den Reihen und einem Baumanteil von mindestens 12 %. Auf der verbleibenden Fläche landschaftsseitig Entwicklung von Extensivgrünland; 1-malige Mahd/Jahr und Anfuhr des Müllguts, Integration des namenlosen Gewässers 16.01.
11.2	<b>Flächen für Anpflanzungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung einer mindestens 2-reihigen Strauch-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m n und zwischen den Reihen. Vorhandene standortgerechte, heimischer Gehölzbestand ist anzurechnen.
11.3	<b>Bindungen für Befriedigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befriedigungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Erhalt, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 19920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.
12	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
12.1	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
12.1.1	<b>Dachform und Dachneigung</b>
	In den Teilbauflächen des WR, des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, z.B. 3° - 30°; - symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, z.B. 35-45°; - Flachdach Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
12.1.2	<b>Dacheindeckung</b>
	Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Externe Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.
12.1.3	<b>Dachaufbauten und Dachanschlüsse</b>
	Dachaufbauten und -anschlüsse sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschosshöhe zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darüber befindlichen Geschosse abzutrennen. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgäuben, Zwerchgiebel und Dachanschlüsse dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Dachneigung nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengefasst (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Betapfel im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Umgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m anzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
12.1.4	<b>Abwchungen</b>
	Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen in 12.1.1 und 12.1.2 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbauwerks befinden oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.
12.2	<b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</b> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW
12.2.1	<b>Vorgärten im gesamten WR und WA:</b>
	Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich mit im Regelfall 3 bis 5 m Abstand zwischen Verkehrsfläche und Gebäude). Ausgenommen von der Vorgarteneingrenzung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 Meter breiter Abschnitt als Zugang bzw. Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. Bei Doppel- und Reiheneinheitshäusern gilt das Maß 1/2, Abweichungen können hier für weitere notwendige Stellplätze zugelassen werden. Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begründete Holzbinden oder Rankenläste oder durch feste Schirme im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. <b>Hinweis:</b> Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen.

12.2.2	<b>Nebenanlagen im Teilbereich WA1</b>
	Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den südlichen Baufeldern und der Straßeneinfache der Babenhäuser Straße sind Nebenanlagen mit Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begründete Holzbinden bzw. Rankenläste zu versehen. Auf diesen Sichtschutz darf nur verzichtet werden bei Nebenanlagen, die im selben Wandmaterial wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden.
13	<b>Zeichnerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage ohne Festsetzungscharakter sowie Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer
	<b>Leitungsstrassen</b>
	Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Mischwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Regenwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Schmutzwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	<b>Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen wegen Starkereignisse</b> gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB
	Das Gelände fällt im nördlichen Teil des Plangebiets, nördlich der Straße Neues Feld bis zum alten Seilbereich an der nördlichen Grenze relativ stark ab (4-5 m). Die geplante Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze liegt am Hang, am topografischen Tiefpunkt des Plangebiets. Der Tiefpunkt des Geländes liegt nördlich der nordöstlichen Kurve des Erschließungsringes aus der Straße Neues Feld. Von diesem Punkt bis zur Straße Neues Feld muss die abtiefende Kanalisation entgegen dem Geländequerschnitt verlegt werden. Das Oberflächenwasser kann somit nicht über die Straßeneinfache einem tiefer gelegenen, kanalisiertem Bereich zugeleitet werden. Die baulichen Anlagen auf den gekennzeichneten Flächen sind daher durch geeignete konstruktive Maßnahmen zum lokalen Objektschutz gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen, d.h.: - Die schadhafte Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, Zugewängen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen - Durch konstruktive Maßnahmen muss auf den Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, dass wird abfließendes Oberflächenwasser schadlos um die Bebauung herum Richtung altes Seil abgeleitet wird. - Erdgeschosslböden sind mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der angrenzenden Geländeoberfläche anzusetzen. - Keller, Unterruhwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Rücktauebene sind unbedingt überflutungssicher auszubilden. - Die detaillierte, fachkundige Ausgestaltung u.a. der Kellerfenster und Kellerentwässerungen sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Als Bauelemente für die erforderlichen Maßnahmen gilt die endgültige Straßenoberfläche bzw. die sich daraus ergebende Rücktauebene.
	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
	Namenloses Gewässer 16.01 (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m

### Hinweise zur Beachtung

- Bodenkenntnis:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, unbekannte Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Alltasten:** Alltasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast- oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- Kampfmittel/Bombenblindgänger:** Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Teten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehreinheiten (Tel. 0521/512201) sind zu benachrichtigen.
- Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der 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 Baulaufarbeiten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Du- und Abwasserleitungen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwälle) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanäle ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
- Belange des Artenschutzes:** Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für gebö- und gebäudeutzende Vögel auszuschließen, sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäudeerlässe außerhalb der Fortführungszeit durchzuführen (ab 01.10. bis 28.29.02.) oder die zu entfernenden Gehölze und Bäume und abzureißende Gebäude sind vor der Maßnahme auf Nutzung durch Vögel zu untersuchen. Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse auszuschließen, sind abzureißende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Abriss sollte möglichst in der Zeit von August bis Ende Oktober durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Wochenstuben aufgelöst sind, die Tiere sich aber noch nicht in der Winterruhe befinden.
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortimlichen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

### VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1998 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster i. A.
Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am: vom Stadtenwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld, Vorstand
Schriftführer/in
Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Baumrat i. A.
Dieser Plan ist gem. § 10 i. V. m. §§ 10-12, 13-19 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am 29.11.2012 als Satzung beschlossen worden.
Bielefeld, 28.11.12 Oberbürgermeister Schriftführer
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab 29.11.2012, dem Beschluss des Stadtenwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld am 29.11.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, 30.04.2013 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Baumrat i. A.

### 1. AUSFERTIGUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. II/Ba 7 "WOHNGEbiet HOLLENSIEK"

#### TEXTBLATT

#### VERFAHRENSSTAND: DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

#### PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD  
TEAM 600.41  
PLANUNGSBÜRO TISCHMANN SCHROOTEN

#### BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN  
- TEXTBLATT UND HINWEISE

#### DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN  
- BEGRÜNDUNG

**PLANGEBIET:** BEIDSEITS DER STRASSE HOLLENSIEK UND DER STRASSE NEUES FELD, DER STRASSE WESENTAL IM OSTEN, DER BABENHAUSER STRASSE IM OSTEN UND SÜDEN UND DER STRASSE PUNTHEIDE IM WESTEN.

**GEMARKUNG / FLUR:** BABENHAUSEN / FLUR 1  
**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

**MAßSTAB:** 1:1000



### STADT BIELEFELD STADTBEZIRK: DORNBERG

#### NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. II/Ba 7 "WOHNGEbiet HOLLENSIEK"

SATZUNG



Textblatt 2-ba7 Textblatt