

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2020 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

Anmerkung

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

Zuwendungen gegen die gemäß § 86 BauNVO 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.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches - BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten (§ 16 Abs. 5 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: 1. Betriebe des Beherbergungswesens, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) und 18 BauNVO

Die Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) sowie die Gebäudehöhen (GH) dürfen in keinem Punkt die folgenden maximal zulässigen Maße überschreiten.

Table with 4 columns: Wohngebiet, Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), Gebäudehöhe (GH). Rows WA 1-5 with values in meters.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Obere Bezugspunkte: - Firsthöhe - FH: Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern. - Traufhöhe - TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern. - Gebäudehöhe - GH: Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimmes o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Steinornate um maximal 1,25 m. • Untere Bezugspunkte: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche; bei geneigter Verkehrsfläche gilt, dass im Mittel gemessene Maß, bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise gemäß § 22 (1), (2) und (4) BauNVO

3.2 Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bautelle, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Für Terrassenüberdachungen bei Doppelhäusern sind im Einzelfall größere Längen zulässig.

Zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist jedoch ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in dem Vorgartenbereich (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze) zulässig.

Hinweis: Zum Anteil von Stellplatzflächen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 13.6.

4.2 Nebenanlagen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. In Vorgründen sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind je Einzelhaus höchstens drei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen - öffentlich -

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

6.3.1 F+R1: Fuß- und Radweg

6.3.2 F+R2: Fuß- und Radweg, befahrbar für Rettungsfahrzeuge

6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Privatweg

6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.6 Sichtdreieck Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

7.1 Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation

7.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Grünflächen - öffentlich -

Entlang der Planstraße B sind im Bereich zwischen den Punkten a und b maximal drei Zufahrten durch den straßenbegleitenden Grünzug zulässig. In dem übrigen Bereich entlang der Planstraße B sind Zufahrten durch den straßenbegleitenden Grünzug unzulässig.

8.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage

8.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

8.1.3 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall und Freihaltterasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

9.1.1 Bepflanzung innerhalb von öffentlichen Grünflächen Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage A“ sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität „Hochstamm Stamm Umfang 16/18 cm, zu pflanzen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 10,0 m von dem zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage B“ sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

- Folgende Arten sind zu verwenden: Bäume: Winterlinde, Stieleiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Sand-Birke, Rotbuche, Feld-Ahorn, Kirsche, Eberesche. Sträucher: Tilia cordata, Quercus robur, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fagus sylvatica, Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucuparia.

Für eine Unterpflanzung der Bäume sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Gehölze (Gehölzchen): Kornelrösche, Weißdorn, Stechpalme, Ligustrum vulgare, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Hundrosen, Gewöhnlicher Schneeball. Cornus mas, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaea, Loniceria xylosteum, Rosa canina, Viburnum opulus.

9.1.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalls Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen und Bodendeckern der folgenden Arten zu bepflanzen:

- Gehölze (Gehölzchen): Kornelrösche, Weißdorn, Stechpalme, Ligustrum vulgare, Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Hundrosen, Gewöhnlicher Schneeball. Cornus mas, Crataegus monogyna, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Euonymus europaea, Loniceria xylosteum, Rosa canina, Viburnum opulus.

Bodendecker: Dreiteilige Waldsteele, Efeu, Kleines Immergrün. Waldsteinia ternata, Hedera helix, Vinca minor.

9.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist entlang den Grenzen eine zweireihige Hecke aus mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen wie folgt zu bepflanzen: im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m in unregelmäßigen Trupps zu 3-4 Pflanzenspezies. Insgesamt sind 9 Trupps zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartig Ersatz zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden: Weide, Sand-Birke, Hasel, Holunder, Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche. Salix spec., Betula pendula, Corylus avellana, Sambucus nigra, Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium.

9.1.4 Begründung der Stellplätze Oberirdische Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begründen und zu gliedern.

Je angrenzende 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum in der Qualität „Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbreite durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.

9.1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

9.2.1 Zu erhaltende Bäume Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachteilig beeinflussende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.

9.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

9.3.1 Fledermäuse: - Eine Inanspruchnahme der in Anlage 3 des Artenschutzrechtlichen Fachberichtes bezeichnete Bäume 3, 5, 7, 9.1 und 9.2 die eine Eignung als Ganzjahresquartier besitzen, sind nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober zulässig. Eine Inanspruchnahme der in Anlage 3 des Artenschutzrechtlichen Fachberichtes bezeichneten Bäume 1, 2, 4, 6, 8 und 10 die eine Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier aufweisen, ist nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar zulässig.

Unmittelbar vor einer Inanspruchnahme der Bäume 1 - 10 muss durch einen Fachgutachter kontrolliert werden, ob eine Quartiernutzung durch Fledermäuse besteht. Eine Fällung darf erst nach Freigabe durch den Fachgutachter erfolgen. Wenn eine Quartiersnutzung besteht, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen. Die Fledermauskästen sind an Bäumen im Plangebiet oder dessen Umgebung anzubringen. Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schräg nach Norden ausgesetzt werden. Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können. Die optimale Montagehöhe der Kästen liegt zwischen 3 m und 5 m.

- Vor der Inanspruchnahme von Höhenbäumen im Bereich von Hausgärten sind diese durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Eine Fällung darf erst nach Freigabe der Bäume durch den Fachgutachter erfolgen. Wenn eine Quartiersnutzung besteht, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

- Zeitnah vor dem Rückbau von zum Abruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf die Quartiersnutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Ergibt die Intensivkontrolle der zum Abruch vorgesehenen Gebäude, dass diese von Fledermäusen als Quartiersstandort genutzt werden, ist ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

9.3.2 Gebäudebrüter - Zeitnah vor dem Rückbau von zum Abruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf Brutbrutnester von planungsrelevanten Arten von Gebäudestern durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle.

9.3.3 Häufige und verbreitete Vogelarten - Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbearbeitungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbestandteilen, insbesondere von Gehölzbeständen, die betroffenen Gehölze und Freizeitanlagen von einer Quartiersnutzung durch Vögel sind.

- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigen Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

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

10.1 GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Bauaufträge der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücke / Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,5 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchzuführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt oder Bodenauflagerungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Antriebskraft der Kanal-schleife ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenausbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSDO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schädigen befahren können.

10.2 GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs-träger der Gels- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 169, 170 und 171.

10.3 GFL 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungs-träger sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an den Privatweg angrenzenden Grundstücke.

10.4 F: Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstückes 162.

11. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aktive Lärmschutzmaßnahmen Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 5,0 m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante der Verkehrsfläche der Jöllenbecker Straße. Die Anlagen sind alleseitig zu begrünen; die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise: - Zur Befestigung des Lärmschutzwalls siehe Ziffer 9.1.2. - Bis zur Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist Ziffer 12 zu beachten.

11.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Passive Lärmschutzmaßnahmen Innerhalb der nach den Lärmpegelbereichen III bis IV festgesetzten Flächen (vgl. Anlagen 1-4) sind zum Schutz vor Lärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in den einzelnen Geschossen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.res der Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außen-lärmpegel, Aufenthaltsräume in Büroräume u.ä., Wohnungen u.ä. Values range from 65 dB(A) to 70 dB(A).

Innere der 1. Baureihe entlang der Jöllenbecker Straße sind - Schlafräume im 1. und 2. Obergeschoss, - Wohn- und Schlafräume im 3. Obergeschoss sowie - Außenwohnbereiche (Balkone) in allen Obergeschossen zu der von der Jöllenbecker Straße abgewandten Gebäudeseite auszurichten. Schlafräume, die nicht komplett von der lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet werden können, sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten.

12. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Entlang der Jöllenbecker Straße ist in einer Entfernung von bis zu 65 m gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie eine Wohn-zulassung erst zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall - wand) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12.1 erstellt worden ist.

Für Grundstücke, die innerhalb der 65-m-Zone - zwar in einem Abschnitt mit realisiertem Lärmschutzwall i- wand liegen, - jedoch innerhalb eines Abstands von 50 m zum Rand eines Abschnittes liegen, in dem noch keine Lärmschutzwall - wand existiert, sind durch geeignete aktive und/oder passive (ggf. temporäre) Lärmschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Einhaltung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

13. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW)

13.1. Stellung der baulichen Anlagen Gebäudebegrenzung der Gebäude und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen Von der festgesetzten Gebäudehöhenlinie / Hauptausrichtung der Gebäude sind Abweichungen von bis zu 5° zulässig.

13.2. Zulässige Dachformen und Dachneigungen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 20°. Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°.

13.3. Dachaufbauten Dachaufbauten und -einrisse dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengefasst. Sie sind aus der Fassadenbegrenzung der darunter befindlichen Geschosse abzulenken. Vom Ortsgang sowie zwischen zwei Gängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und zum First ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

13.4. Dacheindeckungsmaterialien Dacheindeckungen von aneinandergrenzenden Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten. Dacheindeckungen sind nur in blendiefrei / nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig. Dachbegrenzungen sind zulässig.

13.5. Außenwandflächen Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Putz, Klinker und Holz. Maximal 15 % der jeweiligen Fassadenflächen sind in anderen Materialien zu gestalten (ohne Fensteranteile). Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptgebäude (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbton auszuführen.

13.6. Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgartensatzung bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nicht zulässig. Kiesflächen sind im Vorgartenbereich auf die versiegelte Fläche anzurechnen.

13.7. Bepflanzung der Hausgärten Auf den Grundstücken ist pro angrenzende 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

13.8. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzurichten; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgeräten ist dabei zulässig.

13.9. Sonstige Hinweise Externe Ausgleichsmaßnahme Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 45.624,15 m² festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt auf den externen privaten Ausgleichsflächen - Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstücke 57 und 127 (Gesamtgröße 30.561 m²) in Form von Extensivgrünland, - Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737 (Gesamtgröße 15.063 m²) in Form von Offenland. Die Bereitstellung der Ökotoflächen wird durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Investor, der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Eigentümer der Ökotofläche geregelt.

Ersatz des Lärmschutzwalles / der Wall-Wand-Kombination durch eine Lärmschutzwand Bei Realisierung der Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 nach Jöllenbeck wird der Lärmschutzwall bzw. die Wall-Wand-Kombination durch eine Lärmschutzwand ersetzt.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage - von über 2,50 m: d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich, - zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzel Sperre), - unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau der Wurzel Sperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzel Sperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Überflutungsvorsorge Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersagbare Betriebszustände sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestattet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: - Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufehöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche, - Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwelben von Kellerfenstern, - abkanten, - Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse, - Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird vom Umweltbetrieb außerdem empfohlen, auf Keller zu verzichten. Falls dennoch Keller geplant sind, sollen diese unbedingt wasserdicht ausgebaut werden (z.B. Weiße-Wanne).

Ökologische Belange und Niederschlagswasser Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: - Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, - Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Gebäude so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellerbereiche eindringen können, - Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solar technische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251 / 591-8961, E-Mail: lwla-archaologie-bielefeld@wlw-archaologie.de anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel Bei Tiefbauarbeiten innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich: - Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben, - Anwendung der Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TW KfM/BeaNRW).

Tiefbauarbeiten innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind frühzeitig zur Untersuchung anzugeben. Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdrauhub außergewöhnlich verfräht oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit (Tel. 0521/51201) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen. Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgründen und Munitionsresten) vor Bodenangriffen fachlich empfohlen.

Normative Regelungen Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 und die DIN 18920 können im Baumt, Baubetrieb, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

10,5 m Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 10,5m

SK vorhandener Schmutzwasserkanal

SK zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal

geplanter Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

geplanter Regenwasserkanal

zukünftig entfallender Regenwasserkanal

Einleuchtungsstelle mit Ord.Nr.

vorhandener Mischwasserkanal

zukünftig entfallender Mischwasserkanal

vorhandene Druck