

Stadt Bielefeld

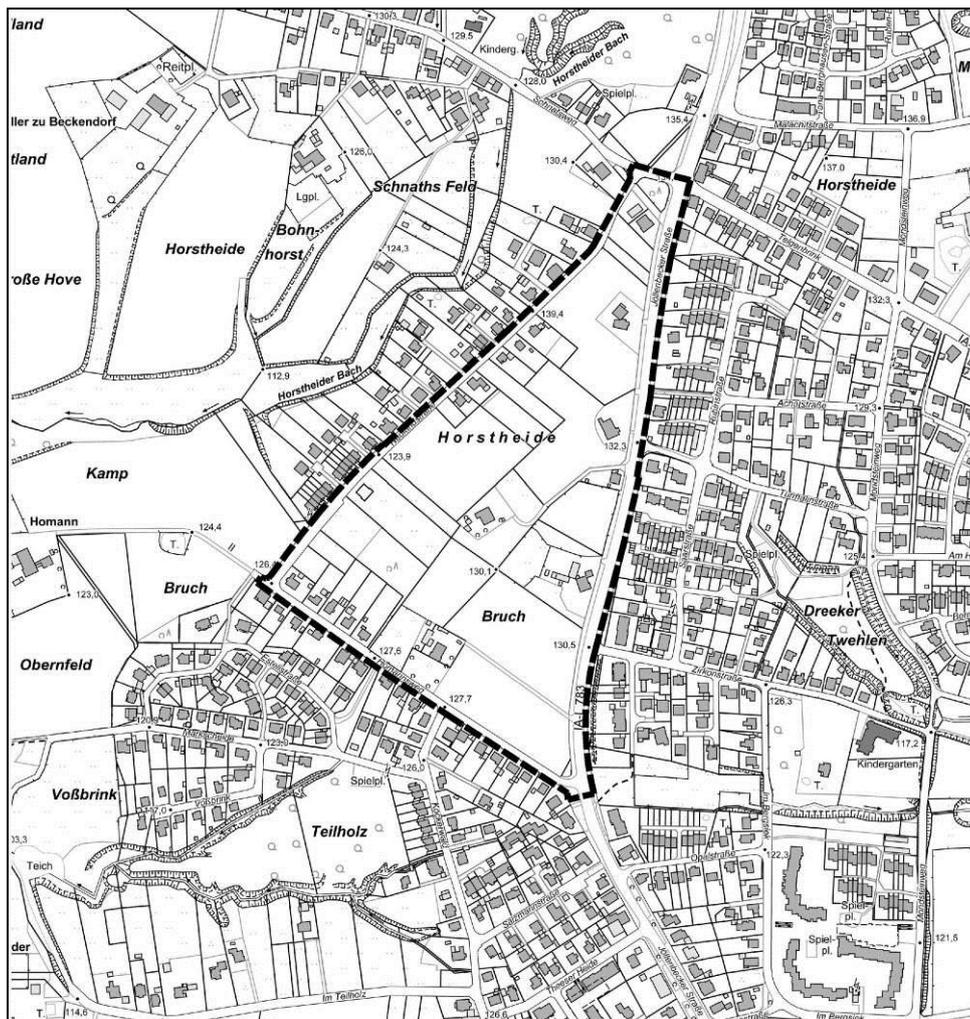
Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38

„Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

Bebauungsplan-Satzung – Gestaltungsplan
Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

- Satzung -
(Stand Mai 2018)



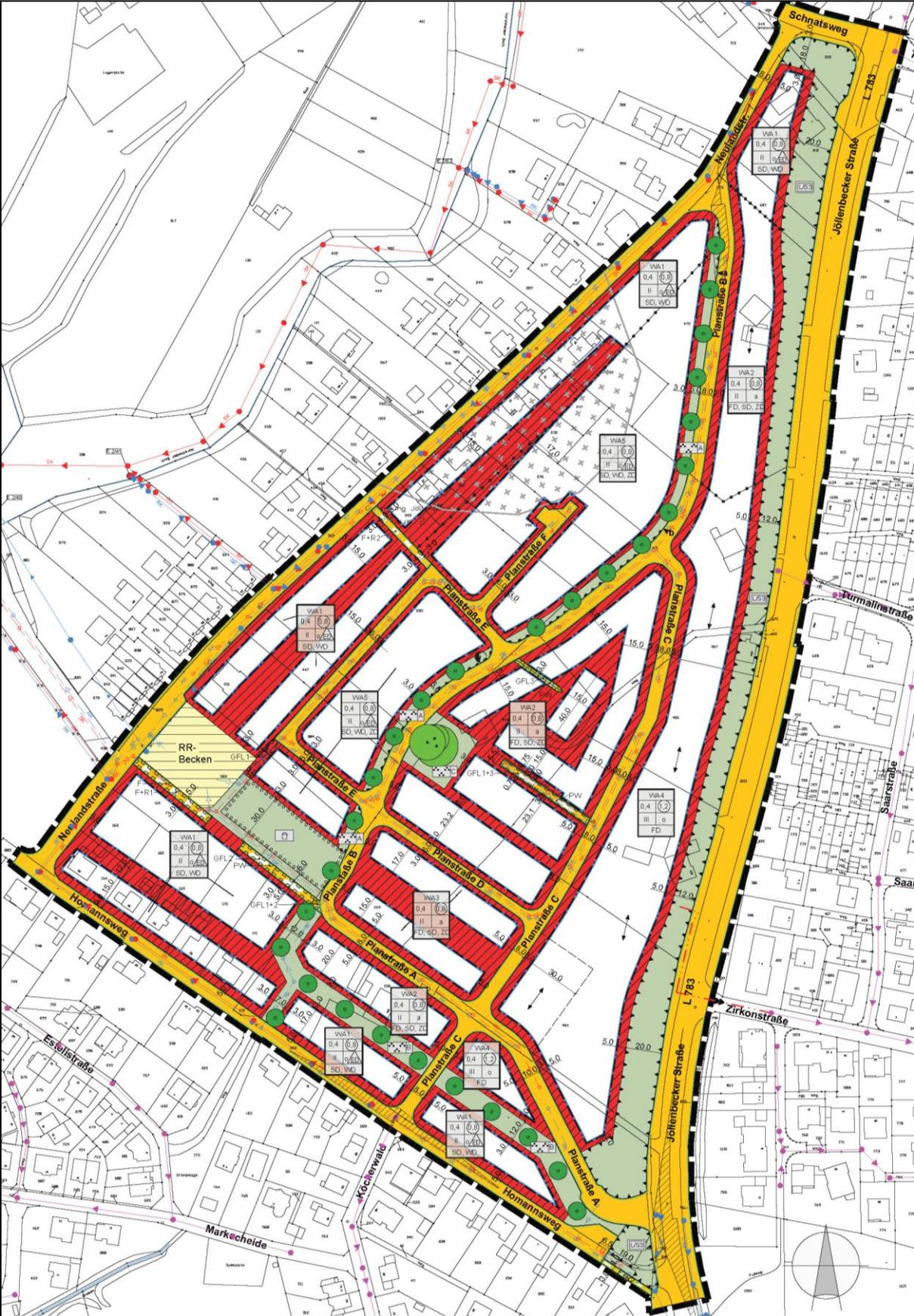
Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan - Satzung - Gestaltungsplan (Verkleinerung)



Bebauungsplan – Satzung – Nutzungsplan (Verkleinerung)



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 01.03.2000 (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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung

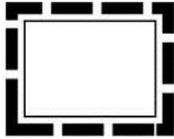
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

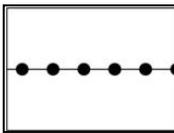
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO



1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA – gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

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

0,4 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

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

0,8 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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:

| Wohngebiet | Traufhöhe (TH) | Firsthöhe (FH) | Gebäudehöhe (GH) |
|------------|----------------|----------------|------------------|
| WA1 | 4,5 m | 10,5 m | ---- |
| WA2 | 7,5 m | 13,5 m | 10,0 m |
| WA3 | 7,5 m | 13,5 m | 10,0 m |
| WA4 | --- | --- | 13,0 m |
| WA5 | 7,5 m | 13,5 m | --- |

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 Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine um maximal 1,25 m.

- Unterer Bezugspunkt

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

o

offene Bauweise



Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

a

abweichende Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 20 m und die Tiefe 14 m nicht überschreiten darf. Durch untergeordnete Bauteile gemäß Ziffer 3.2 ist eine Überschreitung der Länge der Gebäude bis zu 22,00 m und der Tiefe bis zu 16,0 m zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 30 m und die Tiefe 16 m nicht überschreiten darf. Durch untergeordnete Bauteile gemäß Ziffer 3.2 ist eine Überschreitung der Länge der Gebäude bis zu 32,00 m und der Tiefe bis zu 18,0 m zulässig.



3.2 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, 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 Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig.

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

4.2 Nebenanlagen

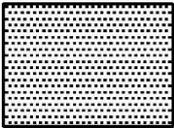
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. In Vorgärten sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB

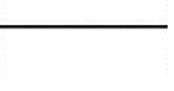
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA5 sind je Einzelhaus höchstens drei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB



6.1 Straßenverkehrsflächen – öffentlich -



6.2 Straßenbegrenzungslinie



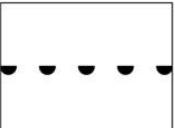
6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

6.3.1 F+R1: Fuß- und Radweg

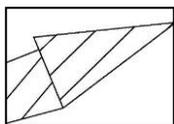
6.3.2 F+R2: Fuß- und Radweg, befahrbar für Rettungsfahrzeuge



6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Privatweg



6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



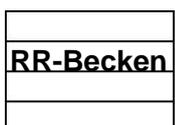
6.6 Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 12 und 14 BauGB

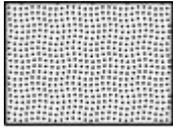


Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation



Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

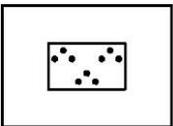
8. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB



8.1. Grünflächen – öffentlich -

◀ a / b

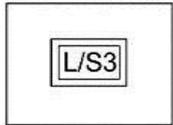
Entlang der Planstraße B sind im Bereich zwischen den Punkten a und b maximal drei Zufahrten durch den straßenbegleitenden Grünzug zulässig. In den übrigen Bereichen entlang der Planstraße B sind Zufahrten durch den straßenbegleitenden Grünzug unzulässig.



8.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage



8.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz

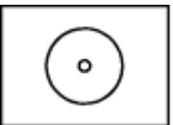


8.1.3 Zweckbestimmung: Lärmschutzwall und Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 20 und 25, § 1a (3), § 9 (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 Stammumfang 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 gleichzeitig zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume

| | |
|-------------|---------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Kirsche | Prunus avium |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Für eine Unterpflanzung der Bäume sind folgende Gehölze zu verwenden:

Gehölze (Gebüsche)

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Stechpalme | Ilex aquifolium |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

9.1.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalls

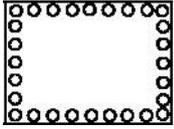
Der Lärmschutzwall ist mit Gehölzen und Bodendeckern der folgenden Arten zu bepflanzen:

Gehölze (Gebüsche)

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Stechpalme | Ilex aquifolium |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

Bodendecker

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Dreiteilige Waldsteinie | Waldsteinia ternata |
| Efeu | Hedera helix |
| Kleines Immergrün | Vinca minor |



9.1.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen wie folgt zu bepflanzen: Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m in unregelmäßigen Trupps zu 3-4 Pflanzen. Insgesamt sind 9 Trupps zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| | |
|---------------|------------------|
| Weide | Salix spec. |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Hasel | Corylus avellana |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |

9.1.4 Begrünung der Stellplätze

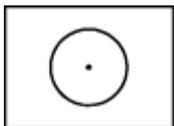
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Je angefangene 4 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum 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 Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen.

9.2 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 nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.

9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

9.3.1 Fledermäuse:

- Eine Inanspruchnahme der in Anlage 3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bezeichneten Bäume 3, 5, 7, 9.1 und 9.2 die eine Eignung als Ganzjahresquartier besitzen, ist nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober zulässig. Eine Inanspruchnahme der in Anlage 3 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 Quartiersnutzung 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 schutzlos der prallen Sonne 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 Höhlenbäumen 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 Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf eine Quartiersnutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Ergibt die Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, dass diese von Fledermäusen als Quartierstandort genutzt werden, ist ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

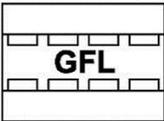
9.3.2 Gebäudebrüter

- Zeitnah vor dem Rückbau von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist eine Intensivkontrolle auf Brutstandorte von planungsrelevanten Arten von Gebäudebrütern 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 Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 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 Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,5 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

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

10.3 GFL 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger 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 gemäß § 9 (1) 24 BauGB



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

Aktive Lärmschutzmaßnahme

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 allseitig zu begrünen; die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise:

Zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls siehe Ziffer 9.1.2.

Bis zur Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme ist Ziffer 12 zu beachten.

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

Passive Lärmschutzmaßnahme

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:

| Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel | Erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für | |
|--|---|-----------------|
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. | Büroräume u. ä. |
| III / 61 – 65 dB(A) | 35 dB | 30 dB |
| IV / 66 – 70 dB(A) | 40 dB | 35 dB |

Innerhalb 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 (2) 2 BauGB

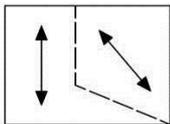
Entlang der Jöllenbecker Straße ist in einer Entfernung von bis zu 65 m gemessen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwall / -wand) gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12.1 erstellt worden ist.

Für Grundstücke, die innerhalb der 65 m-Zone

- zwar in einem Abschnitt mit realisiertem Lärmschutzwall /- wand liegen,
- jedoch innerhalb eines Abstands von 50 m zum Rand eines Abschnittes liegen, in dem noch kein 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) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW



13.1 Stellung der baulichen Anlagen

Gebäudelängsachse / Hauptausrichtung der Gebäude und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

Von der festgesetzten Gebäudelängsachse / Hauptausrichtung der Gebäude sind Abweichungen von bis zu 5° zulässig.

13.2 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

| | |
|-----------|---|
| SD | Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°. |
| WD | Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45°. |
| ZD | Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 20°. |
| FD | Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 6°. |

13.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen 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 und zum First ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

13.4 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten. Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig.

Dachbegrünungen 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 Hauptbaukörper (z. B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen 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 Vorgarteneingrünung 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 angefangene 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 einzugrünen; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

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 Ökokontoflächen wird durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Investor, der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Eigentümer der Ökokontofläche 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 i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räume unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländebeziehungen,
- 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, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebildet werden (z.B. Weiße-Wanne).

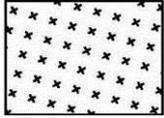
Ökologische Belange und Niederschlagswasser

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 Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, 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 Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, 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 KpfMiBesNRW).

Tiefbauarbeiten innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.

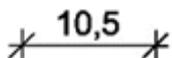
Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

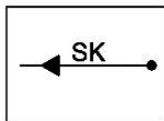
Normative Regelungen

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

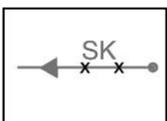
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



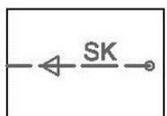
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10,5 m



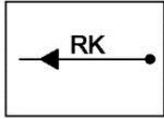
vorhandener Schmutzwasserkanal



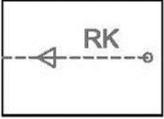
zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal



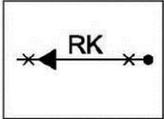
geplanter Schmutzwasserkanal



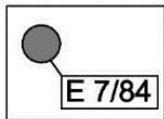
vorhandener Regenwasserkanal



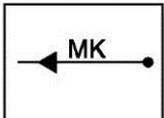
geplanter Regenwasserkanal



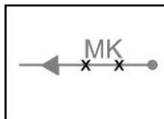
zukünftig entfallender Regenwasserkanal



Einleitungsstelle mit Ord.-Nr.



vorhandener Mischwasserkanal



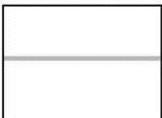
zukünftig entfallender Mischwasserkanal



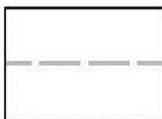
vorhandene Druckrohrleitung



vorhandener Regenwasserkanal des Landesbetriebes Straßenbau NRW

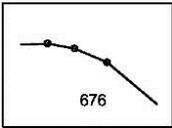


Wasserlauf offen

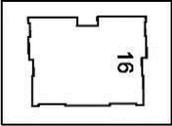


Wasserlauf verrohrt

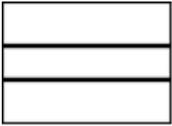
Signaturen der Katastergrundlage



vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



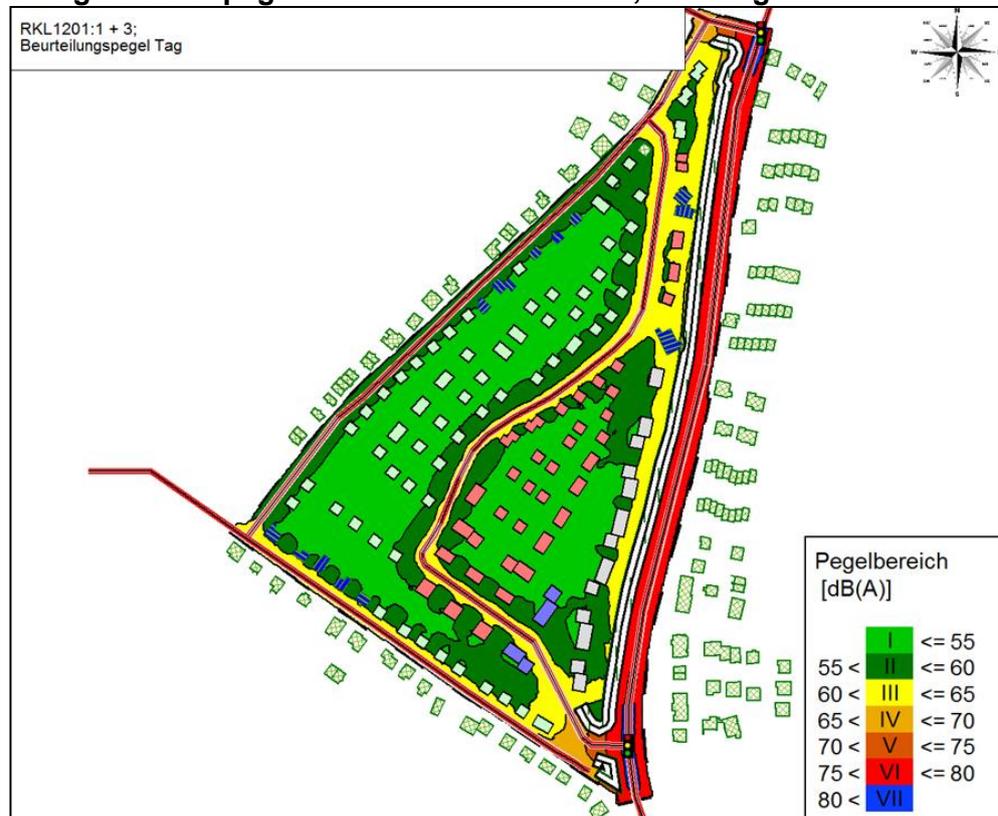
bestehende öffentliche Verkehrsfläche

Anlagen

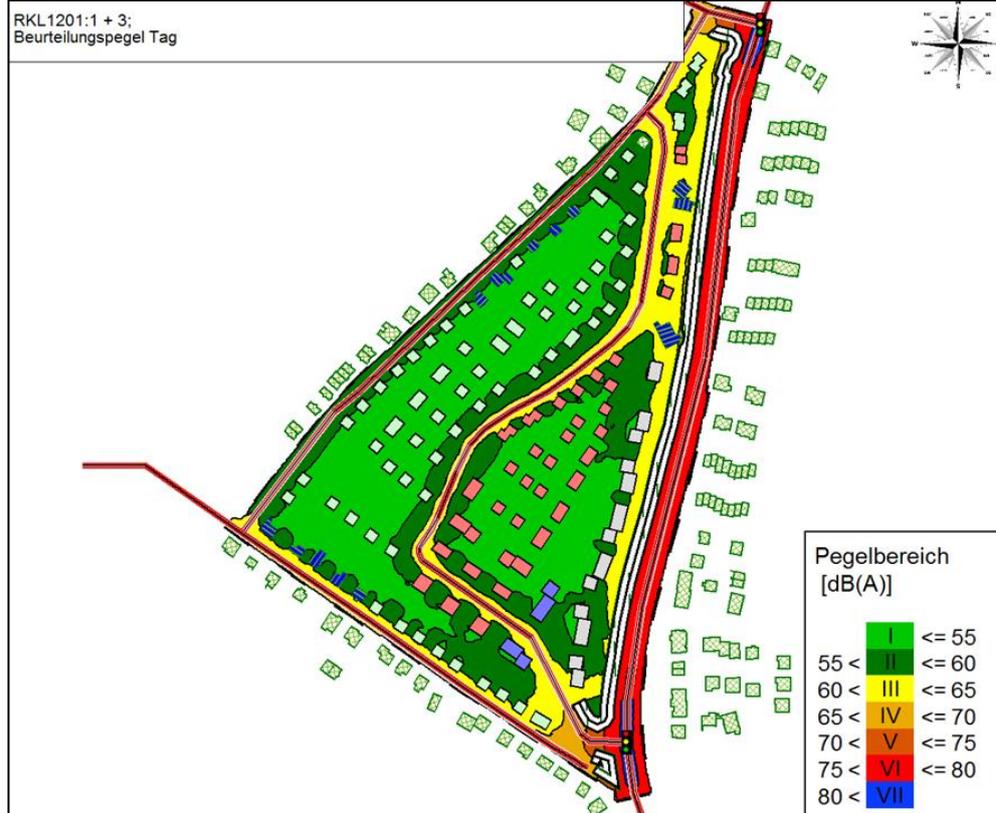
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; Erdgeschoss



Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; 1. Obergeschoss



Anlage 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; 2. Obergeschoss



Anlage 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; 3. Obergeschoss



Quelle Abbildungen Lärmpegelbereiche: Berechnung von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/J 38. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 18.09.2017.