

Anlage

**B**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/60.00  
„Ehemalige Lohmann-Werke Königsbrügge“**

- **Übersichtsplan**
- **Bestandsplan**
- **Gestaltungsplan (Satzung)**
- **Nutzungsplan (Satzung)**
- **Rechtsgrundlagen; textliche Festsetzungen,  
Zeichenerklärungen und Hinweise (Satzung)**

# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtbezirk Mitte**



# **Bebauungsplan**

## **Nr. III/4/60.00**

### ***„Ehemalige Lohmann- Werke Königsbrügge“***

**Erstaufstellung**

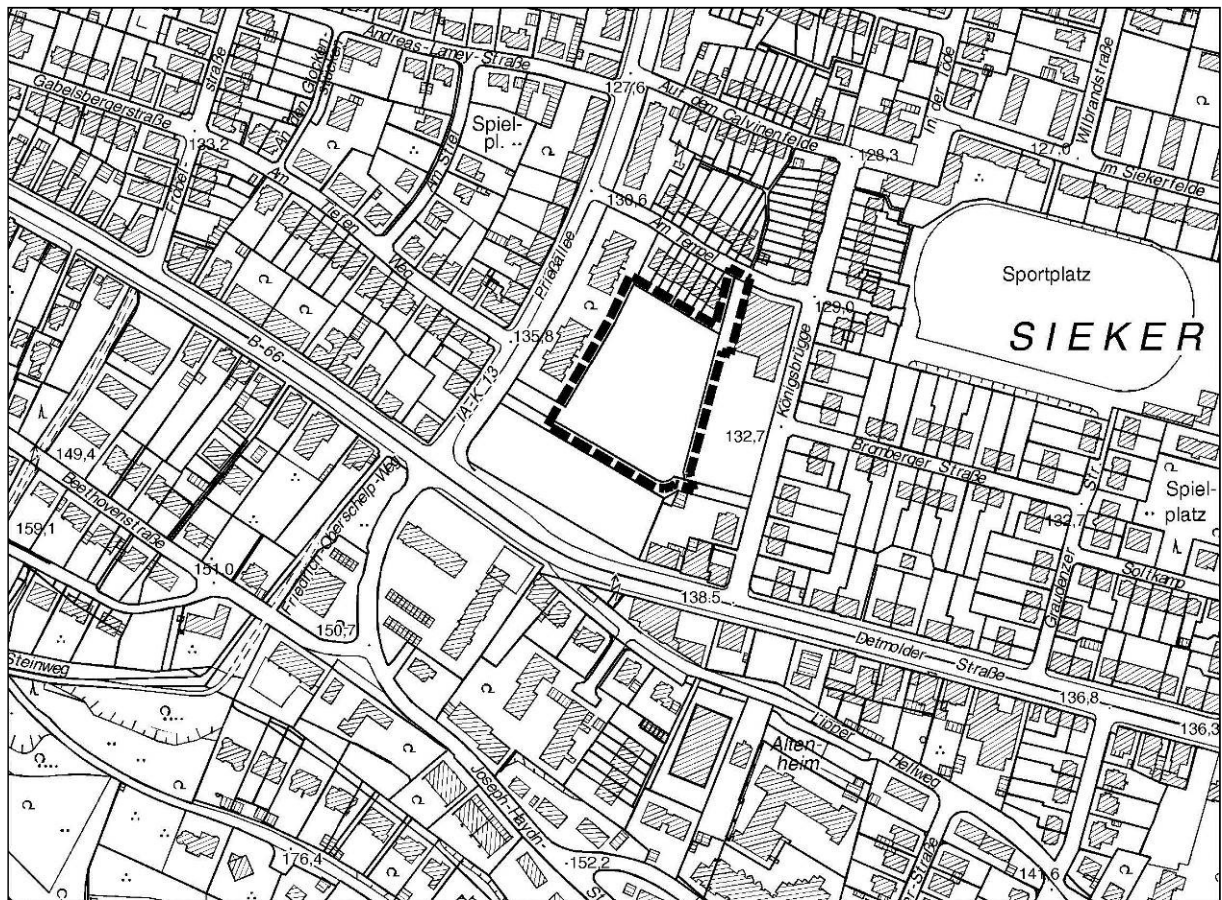
**Übersichtsplan** (ohne Maßstab)  
**Bestandsplan** (ohne Maßstab)  
**Gestaltungsplan** (ohne Maßstab)  
**Nutzungsplan** (ohne Maßstab)

**Rechtsgrundlagen; textliche  
Festsetzungen, Zeichen-  
erklärungen und Hinweise**

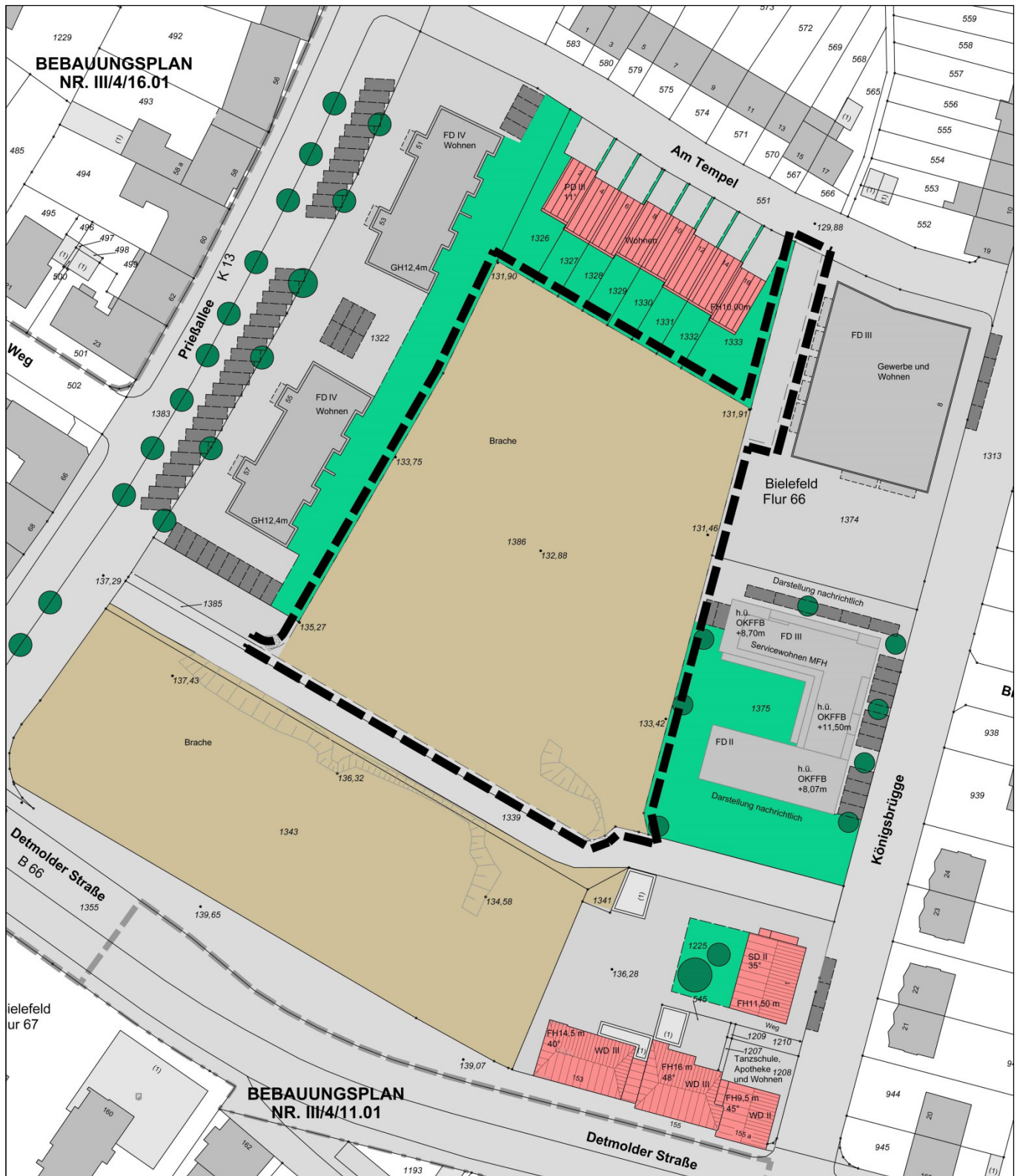
**- Satzung -**

**Drees & Huesmann · Planer**  
**Bauamt 600.51**

## Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## Bestandsplan (ohne Maßstab)



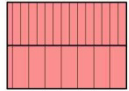
## Bestandsplan Legende



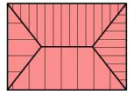
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem. § 9 (7) BauGB



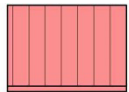
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter  
Bebauungspläne



Satteldach (SD)



Walmdach (WD)



Pultdach (PD)



Flachdach (FD)

z.B. Wohnen Nutzungsart  
z.B. Wohnen

z.B. IV Geschossigkeit  
z.B. viergeschossig

z.B. WD Dachform  
z.B. Walmdach

z.B. 11° Dachneigung  
z.B. 11 Grad



Straßenverkehrsfläche



Befestigte Grundstücksflächen



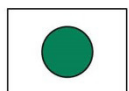
Stellplatz



Brache



Begrünte Grundstücksflächen



Vorhandener Baum  
(nicht lagegenau)

Katastergrundlage



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1386

Flurstücksnummer

133,75

Geländehöhe im Bestand üb. NHN,  
z.B. 133,75 m üb. NHN

## Gestaltungsplan (ohne Maßstab) - Satzung



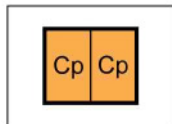
## Gestaltungsplan Legende



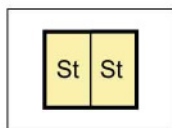
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem. § 9 (7) BauGB



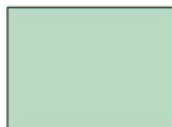
Geplantes Gebäude mit Flachdach und Zahl der Geschosse  
(zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss)



Private Carports



Private Stellplätze



Private Grünfläche



Befestigte Grundstücksflächen

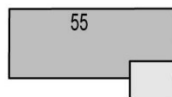


Anzupflanzender Baum (Standort nicht lagegenau)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Katastergrundlage



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1386

Flurstücksnummer

133,75

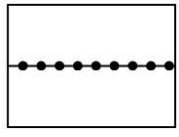
Geländehöhe im Bestand üb. NHN,  
z.B. 133,75 m üb. NHN

## Nutzungsplan (ohne Maßstab) - Satzung



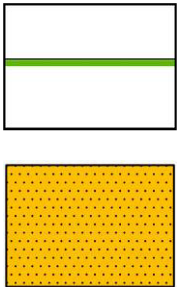
## Angabe der Rechtsgrundlagen

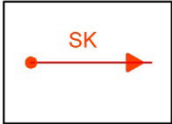
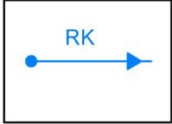
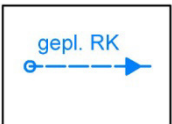
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).</p> <p>Anmerkung</p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                        | <b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>0</b>                                                                                                                                                               | <b>Abgrenzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <br> | <p>0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b><br/>gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b><br/>gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>1</b>                                                                                                                                                               | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                      | <p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>- <b>WA1</b> -</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude;</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>- Gartenbaubetriebe sowie</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>- <b>WA2</b> -</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO:</p> <p>Wohngebäude,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Gartenbaubetriebe sowie</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> |
| <b>2</b> | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 0,4      | <p>2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ</b></p> <p>gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, 0,4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 0,8      | <p>2.2 <b>Geschossflächenzahl – GFZ</b></p> <p>gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,8</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| II       | <p>2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>GH 13,00 m</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>· 132,40                                                                   | <p><b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b><br/>gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. Gebäudehöhe GH 13,00 m</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u><br/>Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche NHN-Höhe in der Mitte der parallel zur Längsseite des Baustreifens verlaufenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.<br/>Die maßgebliche NHN-Höhe ist durch die Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Gebäudemitte ausgehenden geraden Linie.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u><br/>Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss des Gebäudes.</p> <p>Höhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) zur Berechnung der unteren Bezugspunkte für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gemäß der Ausbauplanung des Ingenieurbüros für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing. Hartmut Harnisch, z.B. 132,40 m</p> |
| <p><b>3</b></p>                                                                                                                     | <p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b><br/>gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>o</p><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> | <p><b>3.1 Bauweise</b><br/>gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p><br><br><p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4                                                                                   | <b>Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports</b><br>gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | <p><b>4.1 Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO können gemäß § 23 (5) BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb der Vorgartenfläche (siehe Nr. 9.1) mit bis zu 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zugelassen werden.</p> <p><b>4.2 Garagen, Stellplätze und Carports</b></p> <p>Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Darüber hinaus sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiefgaragen (vollständig unterhalb der Geländeoberfläche) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Vorgartenfläche (siehe Nr. 9.1),</li> <li>- Stellplätze und transparente Carports ohne Umfassungswände auf der Vorgartenfläche entlang des geraden Verlaufs der nördlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinie in dem unter Nr. 9.1 beschriebenen Umfang,</li> <li>- Stellplätze auf der Vorgartenfläche entlang des geraden Verlaufs der östlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie in dem unter Nr. 9.1 beschriebenen Umfang,</li> <li>- Stellplätze und transparente Carports ohne Umfassungswände in den seitlichen Abstandflächen von Gebäuden i.S. des § 6 BauO NRW außerhalb der Vorgartenfläche (siehe Nr. 9.1).</li> </ul> |
| 5                                                                                   | <b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b><br>gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2WE/E<br><br>z.B. 1WE/DH<br>z.B. 1WE/H                                              | <p>Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6                                                                                   | <b>Verkehrsflächen</b><br>gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p><b>6.1 Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p><b>6.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Führung von Versorgungsleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br>gem. § 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <br><br><br><br><br> | <p><b>7.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</b></p> <p>vorh. Schmutzwasserkanal</p> <p>vorh. Regenwasserkanal</p> <p>gepl. Schmutzwasserkanal</p> <p>gepl. Regenwasserkanal</p> <p><b>7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb, Stadtwerke Bielefeld GmbH)</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der südlichen Anlieger zu belastende Fläche</p> |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b><br>gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB                                                                                                                                                                                            |
| <br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>8.1 Lärmpegelbereiche II</b></p> <p><b>8.2 Lärmpegelbereich III</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an den lärmzugewandten Seiten für verbleibende Wohn- und Schlafräume Gebäudeseiten und Dachflächen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

| Lärmpegelbereiche | "Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB | Raumarten                                                                                                 |                         |
|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                   |                                  | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | Büroräume und Ähnliches |
|                   |                                  | $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB                                                                         |                         |
| II                | 56 bis 60                        | 30                                                                                                        | 30                      |
| III               | 61 bis 65                        | 35                                                                                                        | 30                      |

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Hinweis:

Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster.

In den als mischgebietstypisch lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereichen (siehe unter Hinweise) wird empfohlen, dass Außenwohnbereiche entweder durch architektonische Selbsthilfe im Sinne einer von dem Emissionsort abgewandten Anordnung der Freisitze, Terrassen und Balkone zu errichten oder durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten sind, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von  $\leq 55$  dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone vorzusehen.

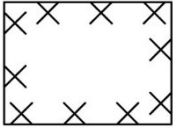
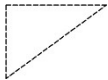
**9**

## **Bindungen für Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

### **9.1 Vorgartenfläche**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist, soweit die tatsächliche Bebauung nicht näher an die Straßenbegrenzungslinie heranrückt, ein mindestens 5,00 m tiefer Streifen des Baugrundstückes (Vorgartenfläche) als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Neben max. 1,50 m breiten Zuwegungen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können die in Nr. 4.2 genannten Anlagen des ruhenden Verkehrs und ihre Zufahrten an den dort beschriebenen Stellen bis zu 50 % der Vorgartenfläche bei Baugrundstücken mit Reihenmittelhäusern und bis zu 35 % der Vorgartenfläche bei Baugrundstücken mit Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reihenendhäusern in Anspruch nehmen.</p> <p><b>9.2 Anzupflanzende Bäume</b></p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Einzelfall kann der Baumstandort um max. 3,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden.</p> <p>Liste geeigneter Baumarten:<br/> Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm<br/> Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea 'Robin Hill'<br/> Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm<br/> Blumenesche / Fraxinus ornus<br/> Eisenholzbaum / Parrotia persica 'Vanessa'</p> |
| <p><b>10</b></p>                                                                  | <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b><br/> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>FD<br/>max. 5°</p>                                                             | <p><b>10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dachform-</b></p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung max. 5 Grad</p> <p><b>10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Staffelgeschoss-</b></p> <p>Die Außenwände des über dem obersten Vollgeschoss liegenden Staffelgeschosses müssen von den freien Außenwänden des darunter liegenden Geschosses durchgehend um mindestens 1,00 m zurückspringen.</p> <p><b>10.3 Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,90 m nicht überschreiten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11                                                                                                                                                                             | <b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</b><br>gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                               | <p><b>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altstandort AS 141)</b></p> <p>Trotz Flächensanierung sind im gekennzeichneten Bereich noch Restbelastungen leichtflüchtiger chlorierter Kohlenwasserstoffe (LCKW) im Untergrund dokumentiert.</p> <p>Zur Vorsorge sind die gekennzeichneten Bereiche durch den Projektentwickler pb planen + bauen Massivbau GmbH im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke sowie im Rahmen der Erschließungsarbeiten der öffentlichen Verkehrsflächen mittels Baggerschürfe mit messtechnischer Überwachung (PID) sowie begleitender Beprobung und Analytik auf mögliche Restbelastungen zu erkunden und bei Bedarf zu sanieren.</p> <p>Aufgrund der temporären Lagerung von Bodenaushub sowie von Geräten und Baumaterialien im Zuge der Neubebauung benachbarter Grundstücke sind durch den Projektentwickler pb planen + bauen Massivbau GmbH im Rahmen der Baureifmachung sowie im Rahmen der Erschließungsarbeiten der öffentlichen Verkehrsflächen im gesamten Geltungsbereich Untersuchungen für den anfallenden Bodenaushub hinsichtlich der Entsorgung bzw. des für den Verbleib vorgesehenen Bodens hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Eignung vorzunehmen.</p> <p>Die o.g. erforderlichen Bodenuntersuchungen sowie die bei Bedarf erforderlichen Sanierungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde - Umweltamt der Stadt Bielefeld im Vorfeld inhaltlich und terminlich abzustimmen. Die Nutzungsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung sowie der Außenanlagen / Gärten ist entsprechend nachzuweisen.</p> <p>Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches vorsorglich passive Gasdrainagen einzubauen.</p> |
|                                                                                                                                                                                | <b>Sonstige Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <br><br> | <p><u>Lärmvorbelastung</u><br/> Kennzeichnung der Bereiche mit mischgebietstypischen Lärmvorbelastungen von 55 dB(A) bis <math>\leq 60</math> dB(A) tags durch Straßenverkehrslärm im jeweils obersten zulässigen Geschoss (hier: jeweils im Staffelgeschoss).</p> <p><u>Sichtdreieck</u><br/> Die innerhalb des Sichtdreiecks gelegenen Grundstücksbereiche sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Artenschutz

Um bei der Realisierung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen für besonders geschützte Fledermaus- und Vogelarten ausschließen zu können, sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind.

Bodenfunde

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 oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenaushub

Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Gelände-verhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

### Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen

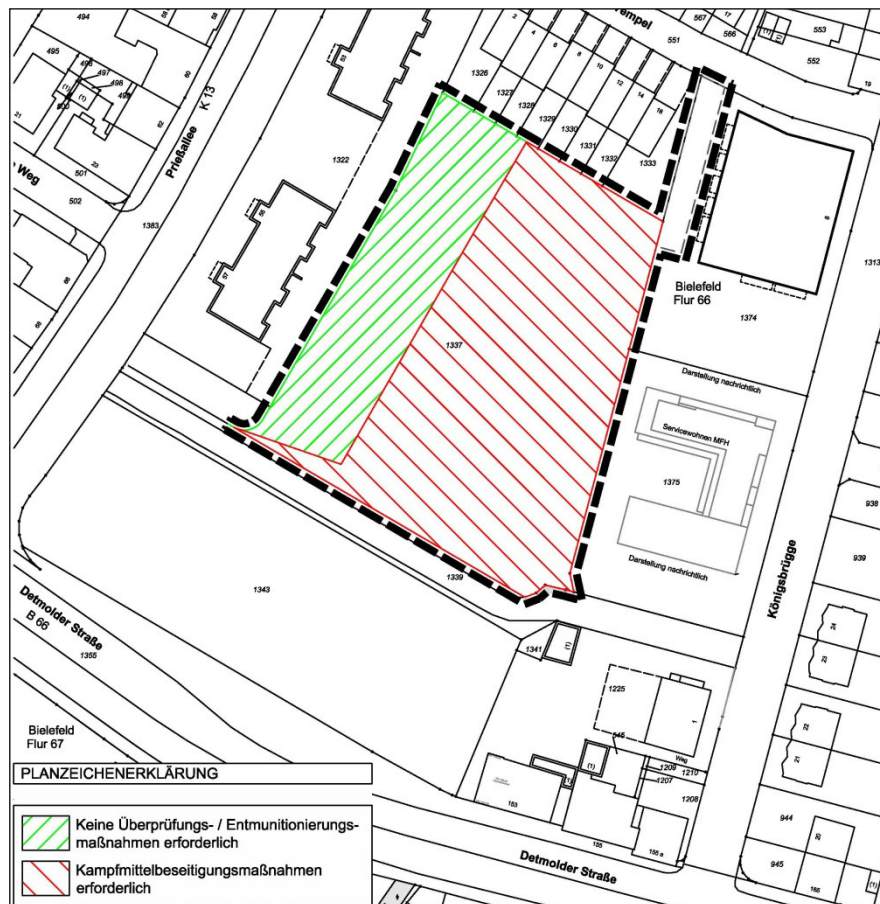
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbildauswertung festgestellt, dass innerhalb der rot gekennzeichneten Fläche in der auf dieser Seite abgebildeten Karte ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist.

Vor Beginn einer geomagnetischen Oberflächendetektion sind nachstehend aufgeführte Arbeiten durchzuführen:

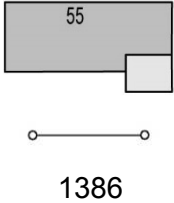
- vorhandene Bewuchs beseitigen / freischneiden (Bäume, Sträucher, Hecken, Gräser u. ä.)
- Aufschüttung bis zum gewachsenen Boden abtragen
- vorhandene, ferromagnetische Störkörper entfernen (Zäune, Pfosten, Kfz, Container, Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen u.a.)
- zu überprüfende Fläche einmessen / abstecken.

Vor Abschluss der Überprüfung darf kein Recyclingmaterial / keine Sauberkeitsschicht eingebracht werden. Spezialtiefbaumaßnahmen (z.B. Ramm-/Bohrarbeiten, Verbauarbeiten, u.a.) erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gem. Anlage 1 (S. 58 – 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen.

Innerhalb der grün gekennzeichneten Fläche sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen, wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.



Bereiche, für die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     | <p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u><br/>         Die Stadt Bielefeld - 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 Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Ausbau des Telekommunikationsnetzes</u><br/>         Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p><u>Empfehlungen im Sinne des Klimaschutzes</u><br/>         Zur Verringerung bodennaher Überwärmung sowie zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Pflanzen wird empfohlen, die Stellplatzflächen und ihre Zuwegungen mit einer offenporigen, wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs im Bereich der angrenzenden privaten Grünflächen wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Garagen und Carports zu begrünen.</p> |
|                                                                                     | <b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Maßzahl (in m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                     | <b>Katastergrundlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |