

Bebauungsplan

Nr. III / Br 33

„Gellersbreite“

Gebiet zwischen der Lämkenstatt,
Stedefreunder Straße, der Straße Am
Bohnenkamp und der Wegtrasse im Westen

Heepen

Satzung

Text

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen- Begründung Satzung
----------	--

Stadt Bielefeld

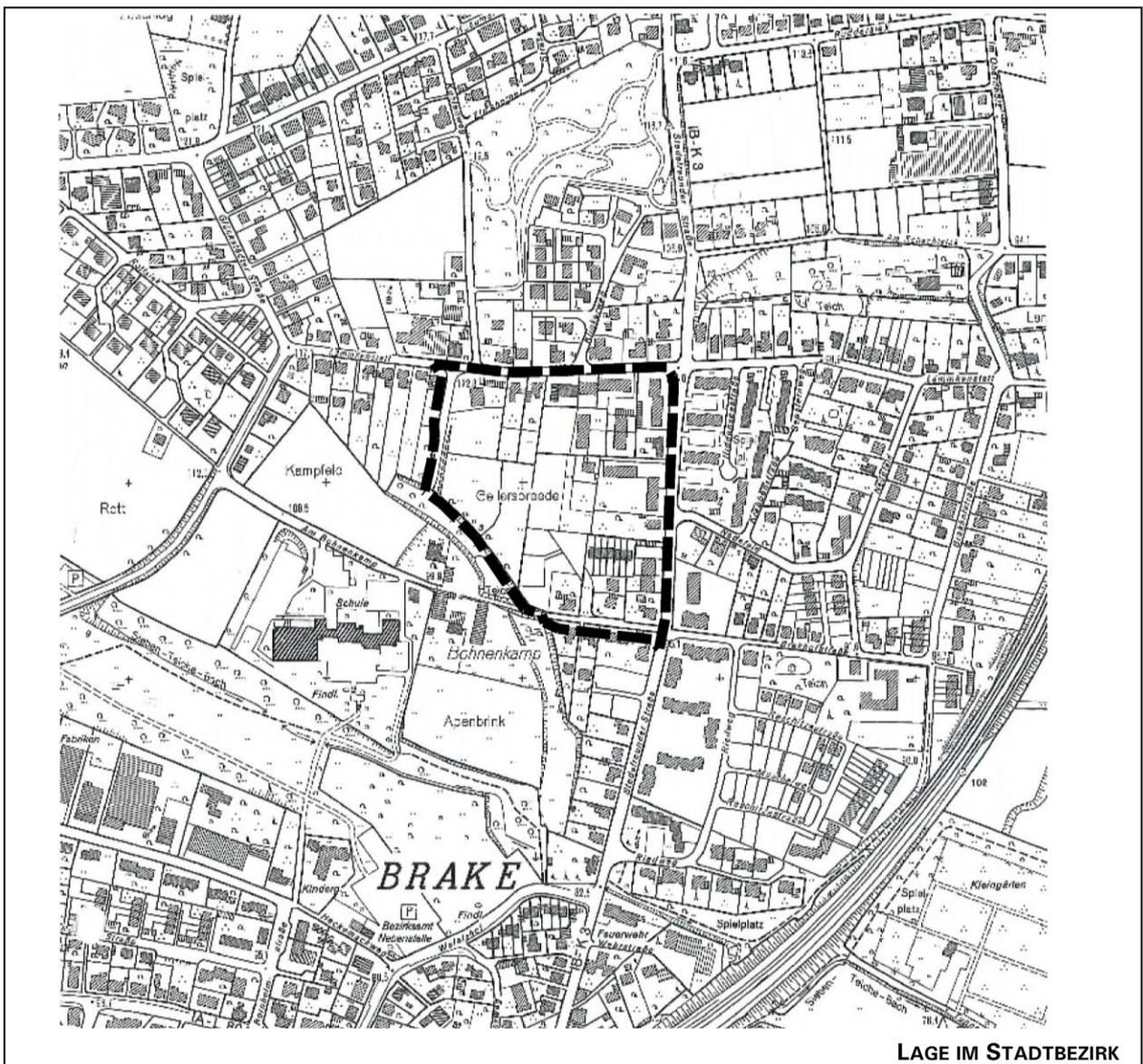
Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/Br 33

„Gellersbreite“

Satzung August 2009



LAGE IM STADTBEZIRK

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“, Neuaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

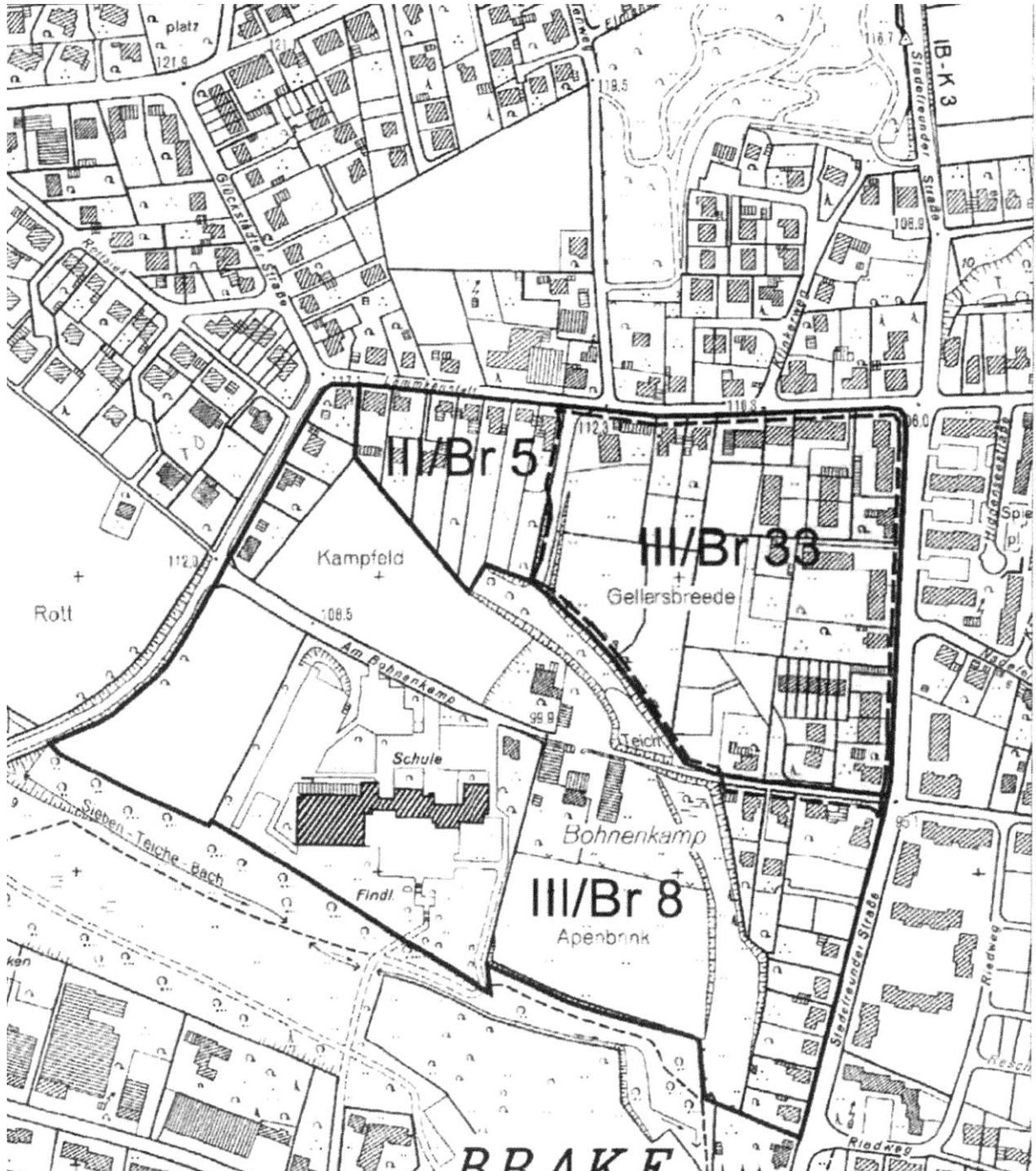
1. Lageplan, Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“ und angrenzende Bebauungspläne (ohne Maßstab)
2. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1:1.000 - verkleinert)
3. Nutzungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“
4. Städtebaulicher Gestaltungsplan „Gellersbreite“
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
7. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 33 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Lageplan, Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“



Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreede“
und angrenzende Bebauungspläne, ohne Maßstab

^
Norden

3. Nutzungsplan Nr. III/Br 33 „Gellersbreite“



Planungsstand: Satzung
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

4. Städtebaulicher Gestaltungsplan „Gellersbreede“



Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Heepen:

Städtebaulicher Gestaltungsplan „Gellersbreede“, Auszug
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

5. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauord-nung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514).

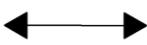
Anmerkungen und Hinweise:

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

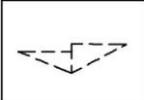
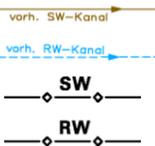
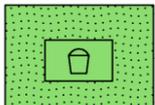
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebau-ungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. III/Br. 33 „Gel-lersbreite“ werden der überplante Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. III/Br 5 „Lämmkenstatt“ sowie der Randstreifen im Bereich Am Bohnenkamp des Bebauungsplanes Nr. III/Br 8 „Am Bohnenkamp“ voll-ständig ersetzt. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. III/Br 33 als unwirk-sam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/Br 5 und Nr. III/Br 8 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

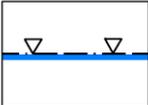
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,4</p>
0,8	<p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,8</p>
II	<p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. maximal zwei Vollgeschosse</p>
THmax 6,5 m	<p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z.B. 6,5 m</p>
TH 4,2 - 4,5 m	<p>2.4.2 WA4: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 4,2 m bis 4,5 m</p>
FHmax 10,0 m	<p>2.4.3 Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 10,0 m</p> <p>2.4.4 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p> <p>2.4.5 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Obere Bezugspunkte WA3, WA4, WA5:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika.

	<p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - WA3, WA4: Oberkante (Mitte) der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche (auf Grundlage der jew. Ausbauplanung). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend (bei Doppelhäusern gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Grundstücksgrenze). - WA5: Lotrecht gemessen vom höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes des Gebäudes; bei geneigter Geländeoberfläche entlang der bergseitigen (= höchstgelegenen) Außenwandfläche ist die im Mittel an dieser Außenwand gemessene Höhe maßgebend.
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;">ED</p> <p style="text-align: center;">g</p>  <p style="text-align: center;">5,0 m</p> 	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugrenzen - Baulinien <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p> <p>3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach.</p>

4	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
2 WE	<p>4.1 <u>WA4 und WA5, Begrenzung der Zahl der Wohnungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p> <p>Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig</p>
5	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
<div style="border: 1px dashed red; padding: 5px; display: inline-block;">Ga/Cp</div>	<p>5.1 <u>WA1, Umgrenzung von Flächen für Carport-/Garagenanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p>Im WA1 sind Garagen- und Carportanlagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Als Ausnahme können auf Flurstück 485 (Stedefreunder Straße 61) sowie auf den Flurstücken 487/1128 (Stedefreunder Straße 53) Einzel- oder Doppelcarports/-garagen auch außerhalb der o.g. Flächen zugelassen werden.</p> <p>5.2 <u>WR, WA2, WA3, WA4, WA5, Einschränkungen für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Garagen und Carports müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich von öffentlichen Verkehrsflächen (auch zu Fuß-/Radwegen) ist mindestens 1 m Abstand zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten Laubgehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.</p> <p>Die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche für das Baugrundstück, darf nicht überschritten werden. Bei Eckgrundstücken und Hinterliegergrundstücken können hiervon Ausnahmen für Garagen und Carports mit maximal 2 Stellplätzen zugelassen werden.</p> <p>Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig.</p> <p><i>Hinweis: Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 12.2.1 „Vorgärten“ der textlichen Festsetzungen.</i></p>

<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
    <p style="text-align: center;">↔6,0↔</p> 	<p>6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>6.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u> Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge oder Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig. Private Erschließungswege, in gesamter Breite zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger (siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 6,0 m</p> <p>6.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 u. 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB</p>
	<p>7.1 <u>Leitungstrassen</u></p> <p>Beidseits der Kanaltrassen ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandener Schmutzwasserkanal - vorhandener Regenwasserkanal - geplanter Schmutzwasserkanal - geplanter Regenwasserkanal
<p style="text-align: center;">8</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz</u></p>

<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">P/GFL</p> <p style="text-align: center;">GFL == == == ==</p>	<p>9.1 <u>Private Erschließungswege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke und der weiteren Versorgungsträger (siehe Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>9.2 <u>Privatgrundstücke, mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten</u> zu belasten für öffentliche und private Schmutz- und Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger.</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">   </div>	<p>10.1 <u>Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Auf den Grundstücksflächen entlang der Planstraße sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm). Die zeichnerisch festgesetzten Standorte können bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.</p> <p>Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>10.2 <u>Bindungen für den Erhalt von Bäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Der standortheimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld); natürliche Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.</p> <p>Ergänzung im WA5: Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes angrenzenden, erhaltenswerten standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sowie sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. ebenfalls DIN-Norm 18920).</p>

<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>11.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen</u></p> <p>Die Gebäude in den gekennzeichneten Bauzeilen entlang Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen sowie bei einer Neubebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen (Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Lärmschutz).</p> <p>Bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD 25° SD° SD,WD 30-45° FD max. 5° PD max. 15°</p>	<p>12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>12.1.1 <u>Dächer</u></p> <p>12.1.1.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>In den Teilbauflächen WA1 bis WA5 sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WA1: symmetrisches Satteldach (SD) mit 25° Neigung, - WA2,4,5: symmetrisches Satteldach (SD), Neigung gem. Plankarte - WA3: symmetrisches Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) mit 30-45° Neigung, Flachdach (FD) mit maximal 5° Neigung und Pultdach (PD) mit maximal 15° Neigung. <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>12.1.1.2 Dacheindeckung</p> <p>Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig.</p>

Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen (bei gleicher Neigung wie das Hauptdach) sind ebenfalls zulässig. Glänzend glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.

12.1.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

12.1.2 Wände

12.1.2.1 Drempehhöhe

WA1, WA2: Die zulässige Drempehhöhe beträgt maximal 0,3 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut.

12.1.2.2 Sockelhöhe

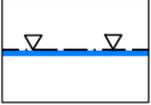
Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m als Mittelwert über Gelände. Die Höhe ist zu messen als Mittelwert des Gebäudesockels von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

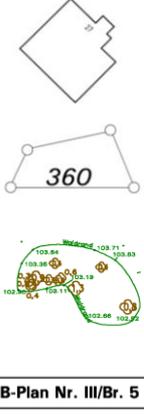
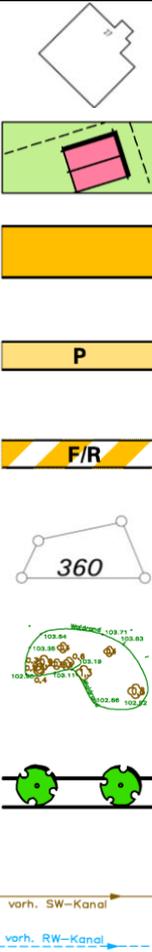
12.1.3 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern

12.1.3.1 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel, Trauf, First) einheitlich vorzusehen. Die Gebäudeaußenwände sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

12.1.4 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 bis 12.1.3 zugelassen werden.

	<p>12.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>12.2.1 <u>Vorgärten in den Teilbereichen WR, WA3, WA4, WA5:</u></p> <p>Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich mit im Regelfall 3 bis 5 m Abstand zwischen Verkehrsfläche und Gebäude). Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 5 Meter breiter Abschnitt als Zugang oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das Maß 1/2, Abweichungen können hier für weitere notwendige Stellplätze zugelassen werden.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p> <p><i>Hinweis: Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 5.2 der textlichen Festsetzungen.</i></p> <p>12.2.2 <u>Einfriedungen in den Teilbereichen WR, WA3, WA4, WA5:</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig. Zaunanlagen sind jedoch mindestens 0,5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen zurückzusetzen.</p> <p><i>Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken sind Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.</i></p> <p>12.2.3 <u>Begrünung von Stellplatzsammelanlagen</u></p> <p>WA1, WA2: Für jeweils angefangene 6 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze einer Stellplatzsammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mindestens 5 m² fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Mindestbreite oder -länge für Baumscheiben/Pflanzstreifen: jeweils 2,0 m). Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen.</p> <p>WA3, WA4, WA5: Bepflanzung wie oben für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Stellplatzsammelanlage.</p>
--	--

13	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;">    </div>	<p>13.1 <u>Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u></p> <p>13.1.1 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche im WA4, WA5: Die gekennzeichneten WA-Flächen sind durch landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen vom Hof Bohnenkamp vorbelastet (Milchvieh-/Rinderhaltung), die oberhalb der idealtypischen Obergrenze gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie NRW (sog. „GIRL“) von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete liegen. In Randlage des Baugebietes ergeben sich in Höhe der Wohnhäuser Geruchseinwirkungen, die um etwa 13-14 % liegen können (siehe auch Begründung).</p> <p>13.1.2 Vorbelastung durch Verkehrs- und Schienenlärm im Plangebiet (siehe auch Begründung): WA1, WA3: Die Gebäude in den gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bauzeilen entlang Stedefreunder Straße und Lämmkenstatt sind durch Straßenverkehrslärm und durch Lärmeinwirkungen von der Bundesbahnstrecke im Osten erheblich vorbelastet. Die Lärmbelastung liegt im Randbereich über dem für Mischgebiete (in denen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist) festgelegten Niveau. Im Zuge von Umbau- oder Neubaumaßnahmen sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung Nr. 11). Übrige Flächen: Das gesamte Plangebiet ist nachts durch Lärmeinwirkungen von der Bundesbahnstrecke im Osten soweit vorbelastet, dass im Osten nachts die idealtypischen Orientierungswerte für Wohngebiete gemäß DIN 18005 überschritten werden. Die Werte liegen aber im Bereich von Mischgebieten, in denen ohne zusätzliche Maßnahmen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist.</p> <p>13.2 <u>Hinweis: angrenzendes Landschaftsschutzgebiet</u> im Südwesten außerhalb des Plangebietes (Talzug)</p>

<p style="text-align: center;">14</p>	<p style="text-align: center;">Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Gehölzgruppen und Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch Dipl.-Ing. G. Meyer, Stand: Juni 2008)</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>
<p style="text-align: center;">15</p>	<p style="text-align: center;">Zeichenerklärung für den Gestaltungsplan ohne Festsetzungscharakter</p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>geplante Gebäude mit privaten Gärten</p> <p>Erschließungsstraße</p> <p>private Erschließungstische</p> <p>Fuß- und Radwegeverbindung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Gehölzgruppen und Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch Dipl.-Ing. G. Meyer, Stand: Juni 2008)</p> <p>vorgeschlagene Baumstandorte an Verkehrsflächen</p> <p>Leitungstrassen, hier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal, Bestand

7. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass in Teilbereichen im Osten und Nordwesten eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung zwar nicht vorliegt, dass aufgrund vereinzelter Bombardierung aber ein systematisches Absuchen der Bauflächen und Baugruben erforderlich ist. Der Bereich wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht auf den übrigen Flächen kein direkter Verdacht auf Kampfmittelgefährdung, so dass heute weitergehende Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen nicht erforderlich seien. Nach Aussage eines Landwirtes liegen 2 Bombenblindgänger im Plangebiet; es besteht jedoch keine Bereitschaft, die Fundstellen zu benennen oder wenigstens einzugrenzen. Im Ergebnis ist im Plangebiet grundsätzlich mit großer Vorsicht vorzugehen.
Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für Entwässerungskanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten 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. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäumen oder Büschen 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 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung 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.