

**Bebauungsplan
Nr. III/H 18**

"Bentruper Heide"

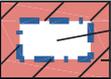
Satzung

Textliche Festsetzungen

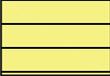
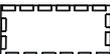
5 Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

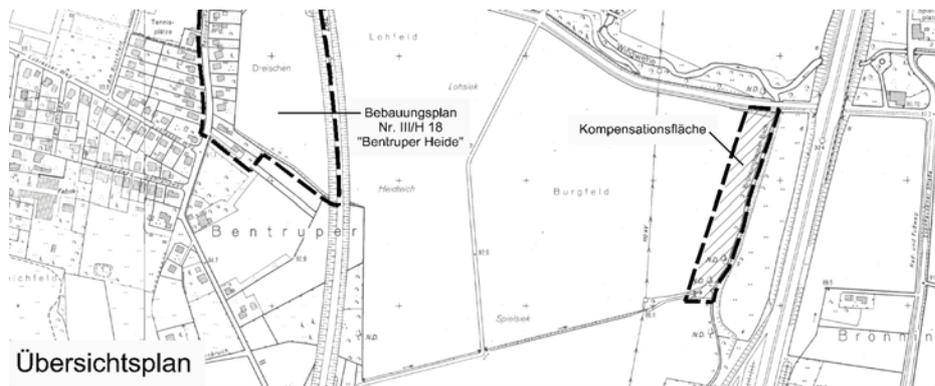
B.	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615);</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 Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile 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>
C.	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen
(0)	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
 	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -</p>

(1)	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; border: 1px solid black; display: inline-block;">WA1</div>	<p><u>ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA1</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; border: 1px solid black; display: inline-block;">WA2</div>	<p><u>ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA2</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gemäß § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

(2)	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>z.B. 0.4</p> <p>z.B. (0.8)</p> <p>z.B. II</p> <p>z.B. TH6,50m</p> <p>z.B. FH10,50m</p>	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><u>Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ</u> gemäß §§ 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>zwei Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die mittlere Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche (bzw. der über Wegerechte gesicherten Erschließung) vor dem Grundstück.</p>
(3)	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
<p>z.B. ○</p> <p>z.B. ED</p> <p>— · — · — · — · —</p>  <p>↔</p>	<p><u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GRZ und GFZ gemäß Ziffer (2) nicht entgegenstehen.</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der WA2-Gebiete sind die Hauptbaukörper nur in einer maximalen Bautiefe von 12,00 m zulässig.</p> <p>Hauptfirstrichtung - die eingetragene Stellung ist verbindlich.</p>
(4)	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB
	<p>Nebenanlagen sind in den Vorgartenflächen (siehe auch Ziffer (14)) unzulässig.</p> <p>Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn</p> <p>a) bei der Errichtung auf Grundstücksteilflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Festsetzungen unter Ziffer (14) - Vorgartenflächen - beachtet werden,</p> <p>b) sie zwischen der Nachbargrenze und seitlicher Baugrenze errichtet werden,</p> <p>c) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden,</p>

	<p>d) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) bestimmt sind.</p> <p>Garagen und Carports sind in einem Mindestabstand von 5,00 m zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten (siehe auch Ziffer (14) <u>Vorgartenflächen</u> der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 1,00 m) für eine Begrünung parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden (siehe auch Ziffer (14) <u>Vorgartenflächen</u> der textlichen Festsetzungen).</p>
(5)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE	Die Zahl der Wohnungen wird in den WA2-Gebieten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.
(6)	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
   FR 	<p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p><u>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p><u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p><u>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zu- und Abgang</p>
(7)	Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB
     	<p><u>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>Hauptwasserversorgungsleitung</p> <p>Erdgashochdruckleitung</p>

(8)	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB
 	<u>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 14 BauGB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken <u>Anmerkung:</u> Die Anlage der Regenrückhaltung gilt inklusive Schutzstreifen. Die Anlage soll naturnah gestaltet werden.
(9)	Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
 	<u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB Zweckbestimmung: Spielplatz <u>Private Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
(10)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 L	<u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) Sollte die Ausführung des Leitungsrechtes an anderer (aus netztechnischer Sicht ebenso geeigneter) Stelle erfolgen, so wird das Leitungsrecht an der bisher dargestellten Stelle aufgegeben. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und der möglichen privaten Wohnwege sowie der mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belegenden Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG, RWE GmbH) vorzusehen.
(11)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	<u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</u> Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 7.291 qm wird gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 9 (1a) BauGB gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan des Büros NZO, Bielefeld (März 2007) in Abstimmung mit dem Umweltamt auf einer externen Kompensationsfläche am Brönninghauser Bach südlich der Salzufler Straße (Gemarkung Brönninghausen, Flur 3, Teilfläche des Flurstückes 63 - siehe Übersichtsplan) festgesetzt.



Art der Maßnahme:

Aufgabe der derzeitigen Nutzung und Entwicklung einer Sukzessionsfläche, Anpflanzung von Ufergehölzen, Gewässeraufweitungen.

Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Auf den entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Flächen ist eine flächige, frei wachsende Heckenanpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Liste) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Liste geeigneter heimischer Gehölze:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Der vorhandene, auf den Stock gesetzte Bestand an Feldgehölzen innerhalb der festgesetzten Fläche ist zu erhalten und durch Gehölze (siehe Liste oben) zu ergänzen. Bei Ausfall sind die Gehölze in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

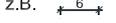


zu erhaltender Baum gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Veränderungen der vorhandenen Vegetationsoberfläche sind unzulässig.

(12)	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, 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 Vorkehrungen</p> <p>gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
 	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Lärmschutzwall mindestens 8,00 m hoch über Gradiente des Ostringes L 787</p> <p>Die gesamte Anlage ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:</p> <p>Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnflächen (Terrassen, Balkone) auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Für die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken oberhalb des Erdgeschosses wird folgender passiver Schallschutz mit folgenden Schalldämmwerten festgesetzt:</p> <p>Grundlage: Schalltechnisches Gutachten der AKUS GmbH, November 2005.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach DIN 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Massive Außenwände: $R'_W \geq 55 \text{ dB}$ für alle Wände</p> <p>Rollladenkästen: R'_W jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'_W für die Fenster</p> <p>Fenster:</p> <p>$R'_W \geq 42 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 4 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) - 64 dB(A) nachts.</p> <p>$R'_W \geq 37 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) - 59 dB(A) nachts.</p> <p>Auf den Flächen mit Pegeln nachts $\leq 54 \text{ dB(A)}$ ist - siehe oben - gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Für diese Flächen ergibt sich folgende Fensterschallschutzklasse:</p> <p>$R'_W \geq 32 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 2 Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht. Es gibt am Markt heute faktisch keine schlechteren Fenster.</p>

	<p>Dächer: $R'_W \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Diese Anforderung an die Dachkonstruktion ist mit verhältnismäßigem Aufwand noch erreichbar. Ein Konstruktionsbeispiel zeigt Tabelle 39, Zeile 3, des Beiblattes 1 der Norm DIN 4109/9/.</p> <p>Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben.</p> <p>Zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlafräumen - wird ab Fensterschallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.</p>
(13)	<p>Baurecht auf Zeit gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>Innerhalb des Plangebietes wird für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Errichtung des Lärmschutzwalles an der L 787 gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB unzulässig sind. Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heutigen Nutzungen zulässig.</p>
(14)	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
GD	<p><u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauO NRW</u> Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.</p> <p><u>Allgemein</u> Doppelhäuser sind bei der Gestaltung in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.</p> <p><u>Dachgestaltung</u> <u>Dachformen und Dachneigungen</u> Geneigtes Dach: 30-45°</p> <p><u>Dachausbauten und Dachaufbauten</u> Dachausbauten und Dachaufbauten sind zulässig,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab einer Dachneigung von 30° Dachneigung, - bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeinheit als zusammenhängende Einzelanlage (Erker, Zwerchgiebel) oder als einzelne Dachaufbauten, - mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelwand, - mit einem Abstand von den Dachaufbauten bis zum First von mindestens 1,20 m. <p><u>Dacheinschnitte</u> Dacheinschnitte sind zulässig,</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge je Gebäudeinheit. <p><u>Garagen und Carports</u> Garagen/Carports sind vorgeschrieben mit Flachdach (0 - 5°) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers.</p> <p><u>Einfriedungen an Verkehrsflächen</u> An den für die Erschließung der Grundstücke maßgeblichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen als Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.</p>

	<p><u>Vorgartenflächen</u></p> <p>Der entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelegene 3,00 m breite Grundstücksstreifen ist als Grünanlage (Vorgartenfläche) anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Für Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauO NRW), Garagenvorplätze und Zufahrten ist die Befestigung der Vorgartenfläche bei Einzelhäusern auf 1/3 und bei Doppelhäusern auf 1/2 an der erschließenden Grundstücksseite beschränkt (siehe auch Ziffer (4) der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Hiervon ausgenommen sind die Garagen/Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen. Bei diesen Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, ist der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (mindestens 1,00 m) mit einer Heckenanpflanzung oder dichten Berankung vorzusehen. Das Pflanzgebot bezieht sich nur auf den Bereich der Garage/Carport und nicht auf den sog. Garagenvorplatz (5,00 m).</p>
(15)	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB und Naturdenkmalverordnung
ND	Naturdenkmal (3 Eichen)
D.	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 <p>z.B. 81</p>  <p>z.B. 6</p>  <p>21</p>  	<p>Vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Maßzahl in Meter</p> <p>Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Graben verrohrt</p> <p>Neue Lage der Einleitung E 8 / 17 (außerhalb des Plangebietes)</p> <p><u>Bodeneingriffe, Bodenfunde</u></p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).</p>

Kampfmittel

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

Entwässerung

Wege, Sitzplätze, Fahr- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.

Die Stadt Bielefeld ist 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. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) 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 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.