

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV. NRW. S. 90).	
Anmerkungen: Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	
Zuwendbarungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.	

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0	Abgrenzungen
0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Hinweis: Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsarten etc. gegliedert.
1.1.1	Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.2	Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen.
1.1.3	Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO - Gartenbaubetriebe - Tankstellen.
1.2	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO Hinweis: Teilflächen RT und RTZ nach Nutzungsarten etc. gegliedert.
1.2.1	Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (a) BauNVO - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürobürogebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 09/2009, S. 41) maßgeblich.
1.2.2	Unzulässig sind gemäß § 6 (2, 3) BauNVO i. V. m. § 1 (5, 6, 9) BauNVO - Tankstellen - Gartenbaubetriebe - Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind - Vergnügungstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 2 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (nicht nahversorgungsrelevant); hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 09/2009, S. 41) maßgeblich.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2
2.3	Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 6,5 m Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 5,5 m - 6,5 m

2.4.3	Maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern in Meter, hier z. B. 11,0 m
2.4.4	Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Firsthöhe = Oberkante First (Firstlinie, Firstpunkt etc.)
2.4.5	Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend: - Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückscapunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand); bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
2.4.6	Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA4, WA5 und M12 in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtlich zugelassenen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
E	Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED	Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.
a	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauGB Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
3.2	Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortbetrieblichen Gehölsen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
4.1	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag
4.1.1	Maximal zulässige Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, hier maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
4.1.2	Maximal zulässige Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, hier maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
4.1.3	Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Für Doppelhaushäuser kann als Ausnahme ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
5.1	Bezugsanlinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen
5.2	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Stellplatzfläche, öffentlich Wirtschaftsweg, öffentlich Wirtschaftsweg, privat
6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
6.1	Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB Gasstation der Stadtwerke Bielefeld
7	Grünflächen sowie Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 16 BauGB
7.1	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsgrün
7.2	Private Grünfläche Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
7.3	Wasserfläche Hinweise: - neue, offene Führung des Nebengewässers 29.06 einrichtl. Böschungsbereichen (Öffnungsbau gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauNVO) - Ermessung der nicht Verrohrung des Nebengewässers bis zur Sussiektfläche mit Böschungsbereichen (Vermessungsbüro Brunne & Hillmann, Detmold, 05/2017)

8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB																														
8.1	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB																														
8.2	Fläche für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB																														
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB																														
9.1	Fläche mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger/Radfahrer sowie mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten für landwirtschaftliche Nutzungen und naturschutzrechtliche Pflegezwecke Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich bestehender Wegeverbindungen sind in gesamer Breite mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Bielefeld zu belasten. Im Norden im Bereich des privaten Wirtschaftswegs überlagert das GFL teilweise das GFLZ gemäß Punkt 9.2.																														
9.2	Fläche mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten im Bereich bestehender Ver-/Entsorgungsmasten einschließlich Schutzstreifen Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamer Breite mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.																														
9.3	Fläche mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten im Bereich des Schutzstreifens bestehender Ver-/Entsorgungsmasten Die Flächen im gekennzeichneten Bereich sind in gesamer Breite mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.																														
10	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflegebindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB																														
10.1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB Ziel: Offenlegung Nebengewässer 29.06 mit Entwicklung eines naturnahen Uferandbereichs Maßnahmen: - Gewässeroffenlegung gemäß separaten wasserrechtlichen Verfahren; naturnaher, mäandrierender Gewässergestaltung mit wechseltenden Böschungserneuerungen - Einsatz mit artenreichem Saatgut aus gebietsger Herkunft (Regiosaatgut) - langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung (1x Mahd/Jahr, frühestens ab dem 15.06.) Unzulässig sind Zäune innerhalb des festgesetzten 10 m breiten Entwicklungskorridors und ein Ausleuchten der Maßnahmenfläche.																														
10.2	Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich (Kronenraumbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.																														
10.3	Erhalt von Baumgruppen und von in das Plangebiet hereinragenden standortbetriebl. heimischen Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Die innerhalb der festgesetzten Fläche stockenden Bäume sowie die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen standortgerechter, heimischer Bäume auf einem angrenzenden Flurstück sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich (Kronenraumbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.																														
11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB																														
11.1	Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm																														
11.1.1	Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich III festgesetzten Fläche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Erreichung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, in dem dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß $d_{n,w}$ von 25 dB zu realisieren gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen: <table border="1"> <tr> <td>Lärmpegelbereich</td> <td>erf. D n,w des Außenbauteils, jeweils für Außenbauteile in</td> <td>Büroräume u. B.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Außenbauteile in</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III / 61 - 65 dB (A)</td> <td>Wohnungen u. S.</td> <td>30 dB</td> </tr> </table> Grundlage: Schallschutz-Untersuchung zum B-Plan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld (Bericht Nr. 21 66/02/02/17/03/8/9) des Umweltamt GmbH, Bielefeld, 24.06.2016 mit Nachtrag 21.07.2016.	Lärmpegelbereich	erf. D n,w des Außenbauteils, jeweils für Außenbauteile in	Büroräume u. B.		Außenbauteile in		III / 61 - 65 dB (A)	Wohnungen u. S.	30 dB																					
Lärmpegelbereich	erf. D n,w des Außenbauteils, jeweils für Außenbauteile in	Büroräume u. B.																													
	Außenbauteile in																														
III / 61 - 65 dB (A)	Wohnungen u. S.	30 dB																													
11.1.2	Schalldämmende Befüllung Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich III festgesetzten Fläche gemäß Punkt 11.1.1 sind Schallräume (auch Kinderzimmer) mit schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Befüllung dieser Räume vom straßenbegrenzenden, lärmgeschützten Bereich her möglich ist.																														
11.1.3	Ausnahmen von den Regelungen 11.1.1. und 11.1.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.																														
12	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB																														
12.1	Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB und Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insgesamt 2.112 m ² . Der Ausgleich wird wie folgt zugeordnet: - Ausgleichsfläche 079/005 innerhalb des Plangebiets (Gemarkung Ubbelissen, Flur 4, Flurstück 1351). Die im Plangebiet unter Punkt 10.1 festgesetzte Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum naturnahen Gewässerausbau mit einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 1.360 m ² wird mit 505 m ² dem vollständigen Eingriff der Erschließung und mit 855 m ² den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet. - Externe Ausgleichsfläche 038/005 (gemeindeeigenes Grundstück Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1261) zur Deckung des Restbedarfs an Kompensationsfläche von 752 m ² . Die Ausgleichsfläche 038/005 weist als Sammelzuordnungsfäche eine Gesamtgröße von 27.552 m ² auf. Auf der Fläche 038/005 mit einer Größe von 752 m ² wird ein naturnahes Extensivgrünland hergestellt und auf Dauer erhalten. Die 752 m ² sind den Eingriffen auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebiets zugeordnet. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ausgleichsfläche Nr.</th> <th>Grundstück (Gemarkung, Flurstück)</th> <th>Gesamtgröße Fläche</th> <th>Art der Maßnahme</th> <th>Zuordnung</th> <th>Zuordnung Erschließung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>079/005</td> <td>Gemarkung Ubbelissen, Fl. 4, Flurst. 1351</td> <td>1.360 m²</td> <td>Naturnaher Gewässerausbau</td> <td>855 m²</td> <td>505 m²</td> </tr> <tr> <td>038/005</td> <td>Gemarkung Altenhagen, Fl. 5, Flurst. 1261</td> <td>752 m²</td> <td>Extensivgrünland</td> <td>752 m²</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Summe</td> <td></td> <td>1.607 m²</td> <td>505 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Gesamt</td> <td>2.112 m²</td> </tr> </tbody> </table> <i>Übersichtspläne zur externen Ausgleichsfläche, s. Hinweise zur Beachtung Punkt 10</i>	Ausgleichsfläche Nr.	Grundstück (Gemarkung, Flurstück)	Gesamtgröße Fläche	Art der Maßnahme	Zuordnung	Zuordnung Erschließung	079/005	Gemarkung Ubbelissen, Fl. 4, Flurst. 1351	1.360 m ²	Naturnaher Gewässerausbau	855 m ²	505 m ²	038/005	Gemarkung Altenhagen, Fl. 5, Flurst. 1261	752 m ²	Extensivgrünland	752 m ²	0 m ²			Summe		1.607 m ²	505 m ²					Gesamt	2.112 m ²
Ausgleichsfläche Nr.	Grundstück (Gemarkung, Flurstück)	Gesamtgröße Fläche	Art der Maßnahme	Zuordnung	Zuordnung Erschließung																										
079/005	Gemarkung Ubbelissen, Fl. 4, Flurst. 1351	1.360 m ²	Naturnaher Gewässerausbau	855 m ²	505 m ²																										
038/005	Gemarkung Altenhagen, Fl. 5, Flurst. 1261	752 m ²	Extensivgrünland	752 m ²	0 m ²																										
		Summe		1.607 m ²	505 m ²																										
				Gesamt	2.112 m ²																										

13	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
13.1	Außere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW 13.1.1 Dachform und Dachneigung In den Teilbaufeldern des WA und des M1 sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag 30-45° - Zeltdach (ZD)/Waldtuch (WD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag 15-25° Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden ist im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei An- Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA4, WA5 und M12 in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständerungen sind unzulässig. 13.1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern Bei Errichtung eines Doppelhauses sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Gestaltung der Dachaufbauten, Dachziegelart und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächengestaltung, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander ist zulässig. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. 13.1.3 Werbeanlagen in den Teilflächen des M1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Altkante bzw. die Oberkante Dachhaut nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, mit automatischem Motivwechsel oder bewegten Motiven (z. B. Out-door-TV), reiner Lichtanlagen (z. B. Laserstrahlen) sowie Werbeanlagen ihrerseits Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farben, Leucht-, Reflex- und Signalfarben. 13.2 Gestaltungs- und Befestigungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 13.2.1 Vorgärten im WA Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, grundsätzlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Plastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offengelegten, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Vorgärten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten. 13.2.2 Einfriedigungen Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzaunen zulässig, die eine Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeebene zulässig. Zaunanlagen sind jedoch mindestens 0,5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen zurückzusetzen. 13.2.3 Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankenläufe oder durch feste Schränke im Wandaufbau des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. 14 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB 14.1 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost Hinweise: - Die allgemeinen Regelungen für Landschaftsschutzgebiete sowie die geographischen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Östung“ (GfL 2/2) bzw. des Landschaftsschutzgebietes Bielefeld-Ost sind zu beachten. Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter vorhandene Bebauung mit Hausnummer Maßangaben in Meter, hier z. B. 5 m vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer eingemessene Höhen in Meter über NNH, z. B. 137,25 m (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster) eingemessene Baumstandorte (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster) vorgeschlagene Baumstandorte (unverbindlich) Leitungsstrassen: Erdgashochdruckleitungen (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld GmbH) Bei Bauplanungen im Hinblick von Versorgungsleitungen sind auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk G410 bzw. dem Merkblatt über Baumsterben und unersetzte Ver- und Entsorgungslagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegebau Nr. 312 hinzuwirken. Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld) Mischwasserkanal, Planung (Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

Hinweise zur Beachtung	
1	Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß § 15.10 Denkmalschutzgesetz diese Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsgestätte der Werkzeuge 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, Baugrunderkundungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3	Bombenblindläufer: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen Anlass gibt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tierbebauungen sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Bodenverfärbungen oder Bodenveränderungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel. 0521/515450) oder Feuerwehr (Tel. 0521/512031) sind zu benachrichtigen.
4	Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Entwässerungsleitungen zu Gunsten der Stadt Bielefeld bzw. des Umweltbetriebs: Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsfällen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Auftraggeber der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu beahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsfälle und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen ergreifen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Dämmungstreifen weder überbaut werden, als bauliche Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenauflösungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalischäfte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere Last (Spaltkräfte etc.) den Straßen schädlich befähigen können.
5	Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vögel (1. März – 30. September) zu besetzen. Ausnahme bilden Bäume oder Gehölze, die für den Artenschutz von besonderer Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die Anfahrbarkeit der Kanalischäfte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere Last (Spaltkräfte etc.) den Straßen schädlich befähigen können.
6	Ökologische Belange und Überflutungsschutz: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energieträger, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können; als Bezugshöhe gilt die Straßenebene. Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Anordnung von Erdgeschossflüßchen mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, Schutz von Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
7	Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken im WA1 und WA3 zwischen der Straße Am Bollholz und der Planstraße, angrenzend an die Maßnahmenfläche des offenzulegenden Gewässers gemäß Festsetzung 10.1: Das auf den betroffenen Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – direkt in das Gewässer einzuleiten. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.
8	Einfriedrückschutz: Bei der Planung von Gebäuden wird vorabgehend die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Einfriedrückschutz empfohlen. Eine entsprechende Beratung wird von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Bielefeld (Tel. 0521/6537-2555) angeboten.
9	Auslage DIN-Norm: Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauplan der Stadt Bielefeld, Baubereitung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
10	Übersichtspläne der städtischen Sammelzuordnungsfäche 038/005 im Bereich des Mischfelds Scheibeln in Altenhagen:
VERFAHRENSVERMERKE	
— Ausfertigung	Der Rat der Stadt Bielefeld hat am
—	diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
—	Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
—	Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung Verfahren worden.
—	Bielefeld,
—	Oberbürgermeister
—	Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
ab	zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind
am	öffentlich bekannt gemacht worden.
—	Bielefeld,
—	Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauplan i. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Ub 2.2 "WOHNEN AM BOLLHOLZ", 6. ÄNDERUNG	
TEXTBLATT	
VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	
PLANVERFASSER:	
BAUAMT BIELEFELD	
TEAM 600.52	
STADTPLANUNG UND KOMMUNALBERATUNG	
TISCHMANN SCHROOTEN	
STADTPLANER, ARCHITEKTIN ParGmbH	
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:	
- TEIL A	
NUTZUNGSPLAN	
ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE	
- TEIL B -	
TEXTBLATT	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:	
- BEGRÜNDUNG	
- UMWELTBERICHT	
- GESTALTUNGSPLAN	
PLANGEBIET:	BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE STRASSE AM BOLLHOLZ, IM OSTEN DURCH DIE STADTGRENZE BIELEFELD, IM SÜDEN DURCH DIE BAHNLINIE BIELEFELD SOWIE IM WESTEN DURCH DIE STRASSE AM ROLLKAMP
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG UBBELISSEN, FLUR 4
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
STADT BIELEFELD STADTBEZIRK: STIEGHORST	
BEBAUUNGSPLAN NR. III/Ub 2.2 "WOHNEN AM BOLLHOLZ", 6. ÄNDERUNG	
SATZUNG	
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000	
TEXTBLATT	
- III/Ub 2.2 6. ÄNDERUNG	