

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

VERFAHRENSVERMERKE

0	<p><b>ABGRENZUNGEN</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 4 (1) und § 16 (5) BauNVO</p>		<p><b>Gemeinschaftsgarage</b></p> <p>In der mit „Gemeinschaftsgarage“ gekennzeichneten Flächen sind Abstellanlagen für Fahrräder sowie ergänzende, dem Gebiet dienende Nutzungen zulässig.</p>	<p>der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafräume gemäß DIN 4109 gewährleistet ist.</p> <p>Solern die lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche nicht in Gänze möglich ist, sind diese durch bauliche Gestaltung (z. B. seitliche Lärmschutzelemente, Verlägenisse, Anlage als Loggia) vor einwirkendem Lärm zu schützen und maximale Außenlärmpegel von 60 dB(A) sicherzustellen. Die Dimensionierung sowie erforderliche Ausgestaltung der baulichen Lärmschutzvorkehrungen ist gutachterlich zu prüfen und zu berechnen.</p> <p>An den straßenzugewandten Fassaden und 90° abgewinkelten Fassaden entlang der Odentruher Straße und der Sperberstraße sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von dauerndem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für diese Bereiche sind die Lärmpegelbereiche III – VI gegeben.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärm-pegelbereich</th> <th>Maßgeblicher Außenlärmpegel (L<sub>WA</sub>) (berechnet nach DIN 4109)</th> <th>Außenbauteile räume in Wohn-nutzungen u.A.</th> <th>Schalldämm-Maße (R<sub>w</sub>)</th> <th>Büroräume u.A.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III</td> <td>61 – 65</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>66 – 70</td> <td>45</td> <td>40</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>71 – 75</td> <td>55</td> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>76 – 80</td> <td>55</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.</p> <p>Die Neubauten in der zweiten und dritten Baureihe parallel zur Odentruher Straße sind aufgrund der Lärmbelastungssituation gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB erst dann zu errichten, nachdem das Gebäude in der ersten Baureihe realisiert wurde.</p> <p>Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgesehen werden, sofern der Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenschirmung der Baubänder bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.</p> <p>Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Nr. 20, vorgelegt am Spierstraße/ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.05.2020</p>	Lärm-pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>WA</sub> ) (berechnet nach DIN 4109)	Außenbauteile räume in Wohn-nutzungen u.A.	Schalldämm-Maße (R <sub>w</sub> )	Büroräume u.A.	III	61 – 65	35	30	30	IV	66 – 70	45	40	40	V	71 – 75	55	45	45	VI	76 – 80	55	50	50
Lärm-pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L <sub>WA</sub> ) (berechnet nach DIN 4109)	Außenbauteile räume in Wohn-nutzungen u.A.	Schalldämm-Maße (R <sub>w</sub> )	Büroräume u.A.																									
III	61 – 65	35	30	30																									
IV	66 – 70	45	40	40																									
V	71 – 75	55	45	45																									
VI	76 – 80	55	50	50																									
1	<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p><b>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude,</li> <li>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><b>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes,</li> <li>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol> <p><b>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Gartenbaubetriebe,</li> <li>Tankstellen.</li> </ol> <p><b>Urbanes Gebiet (MU)</b> gem. § 6a BauNVO</p> <p><b>Allgemein zulässig sind gemäß § 6a (2) BauNVO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude,</li> <li>Geschäfts- und Bürogelände,</li> <li>Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><b>Ausgeschlossen werden i. V. m. § 1 (5) BauNVO:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vergnügungstätigkeiten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,</li> <li>Tankstellen.</li> </ol> <p>Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unmittelbarem Umfang Güter sexueller Charaktere anbieten wie z. B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig.</p>		<p><b>Verkehrsmittelgarage</b></p> <p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsmitteln mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p> <p><b>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</b></p> <p>Quartiersplatz</p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p>Fußweg</p>	<p><b>GRÜNFLÄCHEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p> <p>Grünflächen (öffentlich)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Fuß- und Radweg (nicht verbindlich und lagegenau). <i>Anmerkung: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.</i></p>																									
2	<p><b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gemäß § 19 (4) BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. maximal 0,4</p> <p><b>Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl</b> Im Urbanen Gebiet MU kann gem. § 17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 ausnahmsweise eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zugelassen werden.</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 kann gem. § 17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 ausnahmsweise eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zugelassen werden.</p> <p><b>Geschossflächenzahl - GFZ</b> gemäß § 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß z. B. maximal 1,0</p> <p><b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018</b> gemäß § 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III Vollgeschosse</p> <p><b>Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß § 18 BauNVO</p> <p>Für das WA 1 - 4 und MU ergibt sich die zulässige Höhe der Gebäude aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Metern (m) über Normalhöhennull (ü. NNH) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).</p> <p>Im Urbanen Gebiet MU und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrschächte, Treppenträume oder Lüftungstechnische Anlagen mit einer Grundfläche von höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.</p> <p><b>Obere Höhen-Bezugspunkte</b></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Atika (Systemschnitt und Nutzungsschablone s. Punkt 15)</li> </ul>		<p><b>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b></p> <p>Um das Töten oder Verletzen, eine erhebliche Störung und das Zerstören einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsevidenter Arten gemäß den Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden, müssen bei Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen getroffen werden:</p> <p><b>Fledermause.</b></p> <p>Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse die Dachbodenbereiche als Winterquartier nutzen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Auslug der Tiere (nach Abbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstube (Mai bis Ende Juli) zu verschieben.</p> <p>Sollten im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sind Fäll-, Rodungs- und/oder Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht zu vermeiden, ist kurz vor Beginn der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Brut an den Gehölzen und Gebäuden stattfindet. Werden Brut festgestellt, sind die Fäll-, Rodungs- und/oder Abbrucharbeiten bis zum Abschluss / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben. Unabhängig davon gelten die Verbote des § 39 (5) BNatSchG.</p>																										
3	<p><b>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p><b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baulinie</p> <p>Baugrenze</p>		<p><b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p>Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH und Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb) zu belastende Flächen</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p> <p>Die mit den unter 8.1 und 8.2 aufgeführten Leitungs-, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>	<p><b>FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - VI. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><b>Festsetzungen zum Schallschutz</b> gemäß DIN 4109</p> <p>Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI sind die Wohnungsrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilreflektierbaren Elementen (z. B. Kastentender, Elenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmwirkung derart zu schützen, dass im Inneren</p>																									
4	<p><b>STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN, GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p><b>Stellplätze</b></p> <p>Innerhalb des WA 1 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den weiteren Baugebieten sind die Stellplätze in den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen anzuordnen.</p> <p>Garagen und Carports sind unzulässig.</p>		<p><b>FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BAUMSTÄMMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB</p> <p><b>Zu erhaltende Bäume</b></p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld entsprechend durch geeignete Laubbäume 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten.</p> <p><b>Begrünung der Flächen für Stellplätze</b></p> <p>Je angeordnet 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Ausfallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstämme zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mit 12 m Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzbreite dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden Pkw zu versehen.</p> <p><b>Pflanzgebot in Vorgärten</b></p> <p>Die Vorgärten (nicht überbaubar bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen) sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für notwendige befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze.</p>																										
5	<p><b>ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p> <p>Flachdach/Pultdach</p> <p>In den WA 1-4 und MU sind Hauptgebäude mit Flach- oder Pultdach zu errichten.</p> <p>Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig.</p> <p>Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 5° bis maximal 9° zulässig.</p> <p>Bei Nebenanlagen sind geringe Dachneigungen und Flachdächer zulässig.</p> <p><b>Dachbegrünung</b></p> <p>Flach- und Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung &lt; 9° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p> <p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Die Fassadenflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind mit einem Hellbezugswert von mindestens 5% auszuführen. Dunklere Farbtonungen, mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % sind nur untergeordnet auf maximal 30 % der Fassadenseite zulässig.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Reihenhäusern mit einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p><b>Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern</b></p> <p>Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, und Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p>		<p><b>12</b></p> <p>RS 113,09</p> <p>RS 113,72</p> <p>DN 200 317 3,2</p> <p>DN 250 8 3,1</p> <p>vorhandene 110-kV-Leitung</p> <p><b>13</b></p> <p>104</p> <p>667</p> <p><b>14</b></p> <p>104</p> <p>667</p> <p><b>15</b></p> <p>WA 1, 1, 4</p> <p>WA 1, 1, 4</p> <p>WA 1</p> <p>WA 2</p> <p>Urbanes Gebiet MU</p> <p>MU</p>																										
6	<p><b>Einfriedrungen</b></p> <p>Einfriedrungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.</p> <p>In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstückskfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedrungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.</p> <p>Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind an Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.</p> <p>An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen gilt eine maximale Höhe der Einfriedrungen von 1,80 m.</p> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;</li> <li>sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses reichen;</li> <li>sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;</li> <li>sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;</li> <li>sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und</li> <li>die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.</li> </ul> <p>Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind unzulässig.</p>	<p><b>12</b></p> <p><b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER</b></p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene 110-kV-Leitung</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung Kampfmitteleinsatzmaßnahmen erforderlich sind (s. 13.3)</p>	<p><b>13</b></p> <p><b>SONSTIGE HINWEISE</b></p> <p>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, 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 Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsgattungsnummer sowie die Werkzeuge in unveränderter Zustand zu erhalten.</p> <p><b>Bodenaushub</b></p> <p>Aufgrund möglicher Stauwasserbildungen bis zur Höhe des anstehenden Geländes ist während der Aushubarbeiten im gesamten Baufeld mindestens eine offene Wasserleitung vorzuziehen, mit der das Grundwasser in den Baugruben im Bedarfsfall auch bis maximal etwa 2 m abgesenkt werden kann.</p> <p>Die Gründung der geplanten Bebauung kann mittels Einzel- oder Stiefelfundamenten sowie auch flächenhaft auf dem anstehenden Baugrund mittels eines mindestens 0,3 m starken Teilsodenaustausches vorgenommen werden. Die in den Baugrund einbindenden Fundamentgräben beziehungsweise Baugruben können bei entsprechenden Platzverhältnissen geböschigt angelegt werden. Die Böschungswinkel sind hierbei auf maximal 45° zu begrenzen. Ansonsten ist beispielsweise mit einer Trägerbohlwand zu arbeiten.</p> <p>Die anstehenden Böden weisen abhängig von der Lage im Baufeld sowie dem Feinkornanteil keine ausreichende, eine gerade noch ausreichende beziehungsweise eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf.</p> <p>Die Kanalleitung kann in einem entsprechend verbauten oder geböschigt angelegten Leitungsraben im Schutz einer offenen Wasserhaltung im anstehenden Baugrund verlegt werden.</p> <p>Die Verkehrsflächen sind gemäß der anzusetzenden Belastungsklassen abhängig vom Feinkornanteil der Auffüllungen und Böden auf nicht frostempfindlichen Böden sowie auch auf frostempfindlichen Böden anzulegen. Demersprechend ist dort mit einer Frostschuttschicht zu arbeiten.</p> <p><b>Kampfmitteleinsatzklärung</b></p> <p>Der Kampfmitteleinsatzdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildlücken oder ungenügender seitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmitteleinsatzbelastungen zeigen.</p> <p>Im Großteil des Plangebietes sind keine Überprüfungmaßnahmen bzw. Entminierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme durchgeführt werden.</p> <p>Im WA 4 sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz wurden Stellbereiche festgesetzt (siehe karierte Fläche in der Zeichnung und Koordinaten). Folgende Kampfmitteleinsatzmaßnahmen sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sondieren der Stellbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).</li> </ul> <p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>																										
7	<p><b>FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - VI. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><b>Festsetzungen zum Schallschutz</b> gemäß DIN 4109</p> <p>Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI sind die Wohnungsrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilreflektierbaren Elementen (z. B. Kastentender, Elenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmwirkung derart zu schützen, dass im Inneren</p>		<p><b>10</b></p> <p><b>FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BAUMSTÄMMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB</p> <p><b>Zu erhaltende Bäume</b></p> <p>Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld entsprechend durch geeignete Laubbäume 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm zu ersetzen, zu pflegen und zu erhalten.</p> <p><b>Begrünung der Flächen für Stellplätze</b></p> <p>Je angeordnet 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Ausfallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstämme zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mit 12 m Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzbreite dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden Pkw zu versehen.</p> <p><b>Pflanzgebot in Vorgärten</b></p> <p>Die Vorgärten (nicht überbaubar bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen) sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für notwendige befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze.</p>																										
8	<p><b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p>Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH und Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb) zu belastende Flächen</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p> <p>Die mit den unter 8.1 und 8.2 aufgeführten Leitungs-, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>		<p><b>11</b></p> <p><b>ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p> <p>Flachdach/Pultdach</p> <p>In den WA 1-4 und MU sind Hauptgebäude mit Flach- oder Pultdach zu errichten.</p> <p>Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig.</p> <p>Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 5° bis maximal 9° zulässig.</p> <p>Bei Nebenanlagen sind geringe Dachneigungen und Flachdächer zulässig.</p> <p><b>Dachbegrünung</b></p> <p>Flach- und Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung &lt; 9° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p> <p><b>Fassadengestaltung</b></p> <p>Die Fassadenflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind mit einem Hellbezugswert von mindestens 5% auszuführen. Dunklere Farbtonungen, mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % sind nur untergeordnet auf maximal 30 % der Fassadenseite zulässig.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Reihenhäusern mit einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p><b>Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern</b></p> <p>Reihenhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, und Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p>																										
9	<p><b>FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONS-SCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN</b> gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p> <p>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - VI. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><b>Festsetzungen zum Schallschutz</b> gemäß DIN 4109</p> <p>Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI sind die Wohnungsrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilreflektierbaren Elementen (z. B. Kastentender, Elenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmwirkung derart zu schützen, dass im Inneren</p>		<p><b>12</b></p> <p><b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER</b></p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene 110-kV-Leitung</p> <p>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung Kampfmitteleinsatzmaßnahmen erforderlich sind (s. 13.3)</p>																										

<p>Stand der Kartengrundlage: _____</p> <p>Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Stadt Bielefeld</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Amt für Geoinformation und Kataster</p> <p>I. A.</p>	<p><b>BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/64.00</b></p> <p>NEUAUFSTELLUNG - "WOHNGBIET SPERBERSTRASSE"</p> <p><b>DATUM:</b></p> <p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 04.03.2019</p> <p>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 25.03.2019 - 18.04.2019</p> <p>ENTWURFSBESCHLUSS 09.03.2021</p> <p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 12.04.2021 - 12.05.2021</p> <p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>RECHTSVERBINDLICHKEIT</p> <p><b>PLANVERFASSER:</b></p> <p>BAUAMT BIELEFELD - 600.52 REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH</p> <p><b>BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:</b></p> <p>TEIL A: - Nutzungsplan - Planzeichenerklärung</p> <p>TEIL B: - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen - Zeichenerklärungen und Hinweise - Sonstige Hinweise - Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> <p>DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:</p> <p>- Gestaltungsplan - Begründung</p> <p>Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammengefassten Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A.</p>
--	---

**STADT BIELEFELD**

**STADTBEZIRK: STIEGHORST**

**BEBAUUNGSPLAN NR. III / 4 / 64.00**

**NEUAUFSTELLUNG "WOHNGBIET SPERBERSTRASSE"**

**SATZUNG**

**TEXTBLATT**