Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

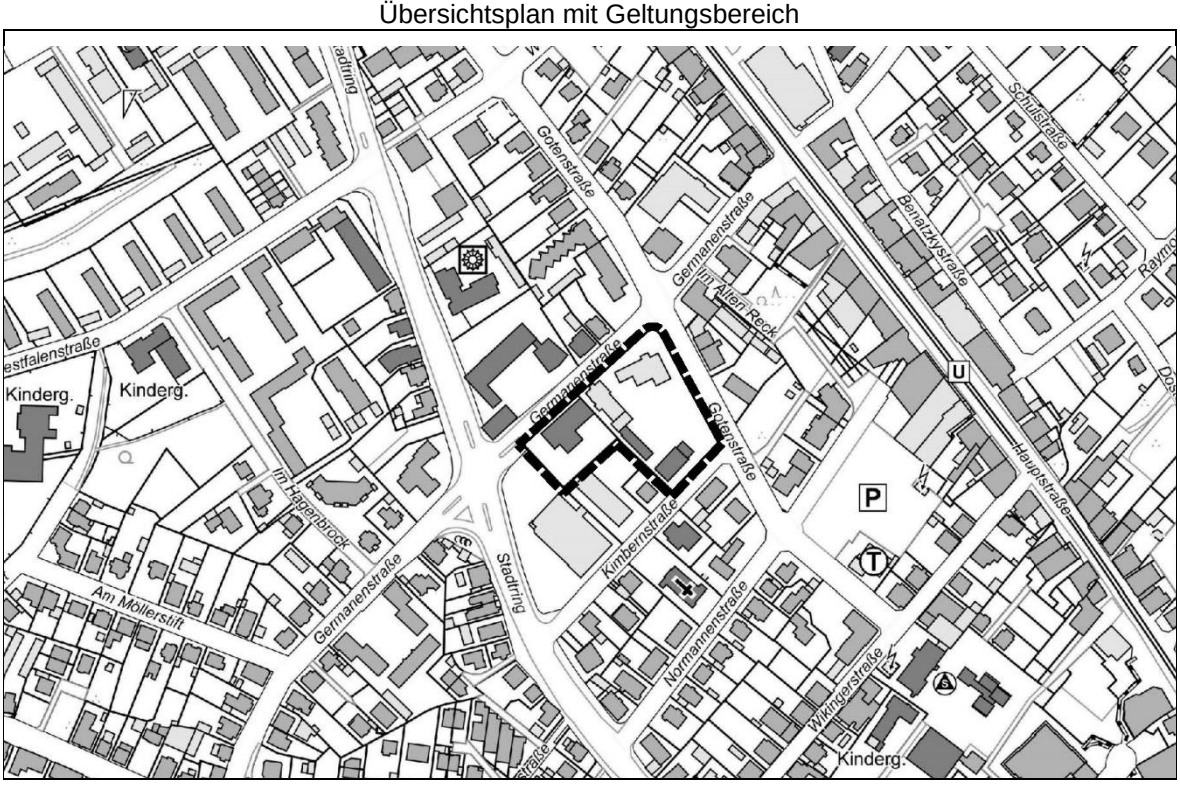
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

„Post“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

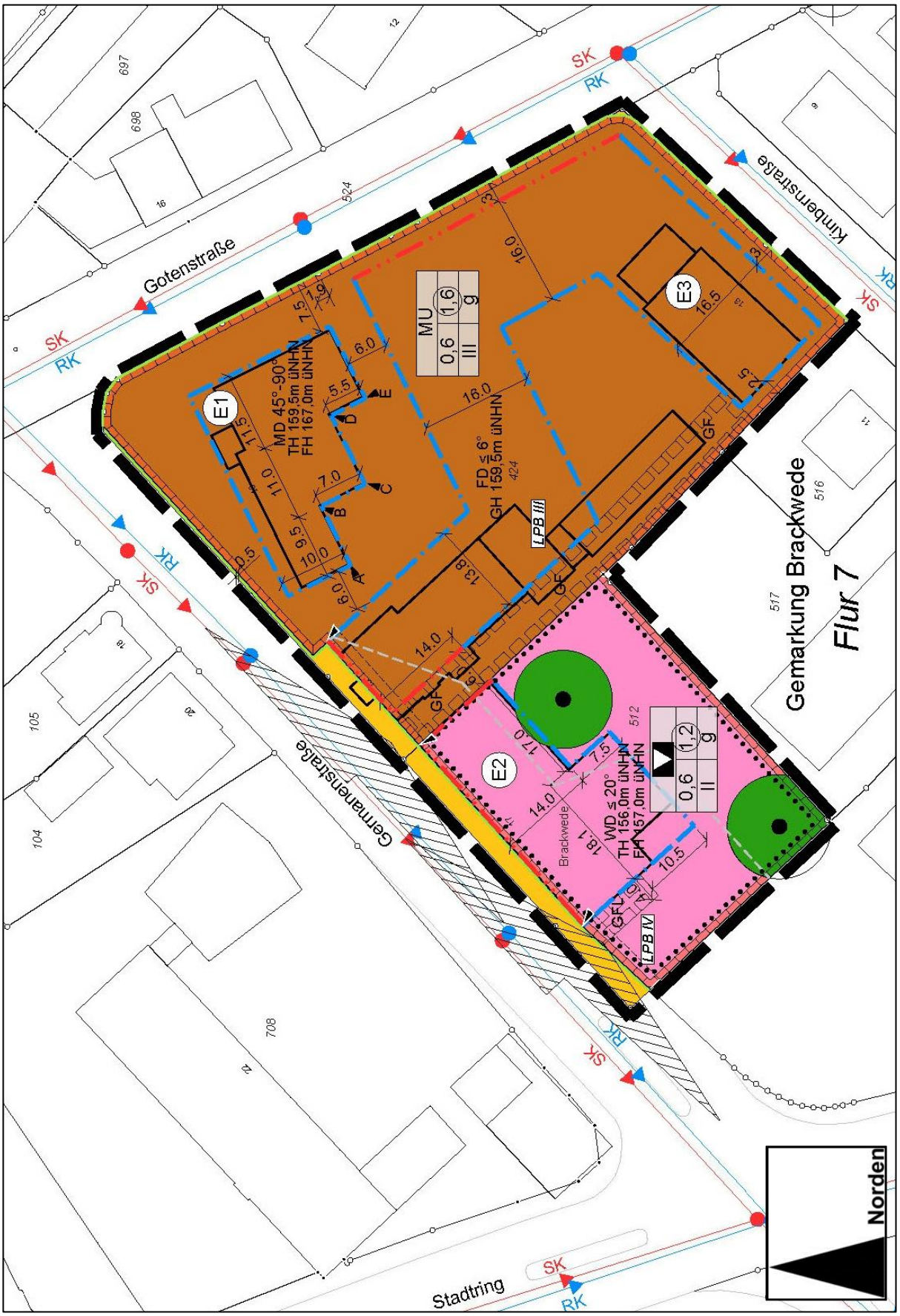
Satzung
Juli 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Entwurf)



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.April 2022 (BGBI. S. 674) geändert worden ist;

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;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

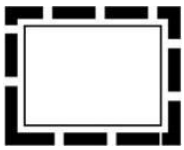
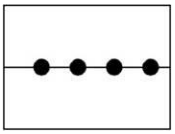
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des
Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353);

Anmerkung

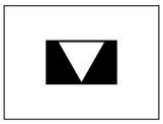
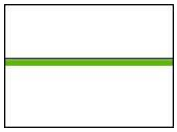
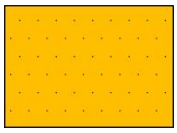
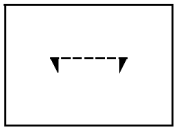
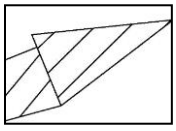
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

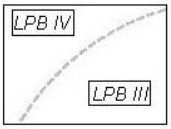
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung** gem. § 9 (7) BauGB
	**Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.3 Urbanes Gebiet - MU - gemäß § 6a BauNVO <u>Zulässig sind:</u> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Nicht zulässig sind:</u> 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z. B. **0,6**	**2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. maximal 0,6

z. B. **1,6**	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. maximal 1,6
	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
z. B. **III**	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III Vollgeschosse
	2.3 Höhe baulicher Anlagen
z. B. **TH 159,5m üNHN**	2.3.1 maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Walm- und Mansarddach (WD, MD), z. B. 159,5 m über Normalhöhennull (üNHN)
z. B. **FH 167,0m üNHN**	2.3.2 maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Walm- und Mansarddach (WD, MD), z. B. 167,0 m üNHN
z. B. **GH 159,5m üNHN**	2.3.3 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD), z. B. 159,5 m üNHN
	2.3.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika
	2.3.5 <u>Ausnahmen</u> Ausnahmsweise kann im Urbanen Gebiet innerhalb der ersten 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie über dem dritten Vollgeschoss ein Nicht-Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe von maximal 163,0 m über Normalhöhennull (üNHN) zugelassen werden, wenn das Nicht-Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,5 m von den Außenkanten des dritten Vollgeschosses zurückspringt. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser und Aufzüge.
	2.3.6 Im Urbanen Gebiet kann bei Gebäuden mit Flachdach ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie bspw. Aufzugüberfahrten und Lüftungsanlagen, um 1,50 m zugelassen werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet. Solaranlagen sollen, sofern aus städtebaulicher Sicht vereinbar, möglichst mit den Außenkanten des Gebäudes abschließen.

3		**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 und 2 a BauGB
g	**3.1**	**Bauweise** gem. § 22 BauNVO
	3.1.1	geschlossene Bauweise
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
	3.2.1	Baulinie
	3.2.2	Baugrenze
	3.2.3	Im Urbanen Gebiet kann zwischen den Punkten A, B, C, D und E die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Fahrstühle, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden.
4		**Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 2a BauGB
	4.1	Innerhalb des Plangebiets beträgt die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abweichend von § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstandsbereich von 20 m (gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie) 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, wenn dabei eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen und der Brandschutz gewahrt sind.
5		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
	5.1	**Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen** Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unzulässig sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenzone).

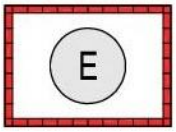
6		**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB
	6.1	Flächen für den Gemeinbedarf
	6.1.1	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung
7		**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	**7.1**	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	**7.2**	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	**7.3**	Ein- und Ausfahrtsbereich Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind nur innerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.
	**7.4**	Sichtdreieck
8		**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.** gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	8.1	<u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u> *Abbrucharbeiten an der Germanenstraße 15 sind im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Abweichungen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

9		**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 	9.1	GF: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Kimbernstraße 13) zu belastende Fläche. GFL: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH) zu belastende Fläche.
10		**Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen** gem. § 9 (1) Ziffer 23 b BauGB
	10.1	Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 75 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
11		**Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen** gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

	**11.1** Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung 11.1.1 Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV schutzwürdige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) lärmabgewandt von der Germanenstraße, Gotenstraße und dem Stadtring anzuordnen. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind die an der lärmzugewandten Seite gelegenen Wohn- und Schlafräume durch besondere Fensterkonstruktionen (z. B. verglaste Vorbauten für Wohnräume, Kastenfenster oder Eilenburger Fenstersysteme mit teilöffenbare Elementen für Schlafräume) zu schützen. Im Falle von Außenwohnbereichen, die zur Germanenstraße, Gotenstraße und zum Stadtring ausgerichtet sind, sind diese durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen derart zu schützen, dass in dem einer Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von ≤ 62 dB(A) tags sichergestellt ist. Bei allen verglasten Vorbauten, Kastenfenstern und verglasten Loggien und Wintergärten sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen. 11.1.2 Bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderungen von Bestandsbauten sind für Außenwände, Fenster, Außentüren und Dachflächen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich. Für Büros, Arztpraxen, Aufenthalts- und Ruheräume in Arztpraxen und Ähnliches sind die entsprechenden baulichen Lärmschutzvorkehrungen zu erbringen und die entsprechenden Bau-Schall-dämm-Maße für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz gegen Außenlärm für den Tages- und Nachtzeitraum können den Abbildungen 6 bis 7 der Schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/Ba „Post“ der Stadt Bielefeld - einwirkender Verkehrslärm, vom 26.07.2021 entnommen werden. **11.2** Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
12	**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffer 25a und b BauGB
	12.1 <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> <u>gem. § 9 (1) 25a BauGB</u>

	12.1.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume hat im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplätze zu erfolgen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. 12.1.2 <u>Grundstücksbegrünung</u> Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen, sind unzulässig. Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. 12.1.3 <u>Dachbegrünung</u> Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht muss 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. **12.2** <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB</u> 12.2.1 <u>Zu erhaltende Bäume</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang der Bäume ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
13	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW 2018
z. B. **MD 45°-90°**	**13.1 Dachform und Dachneigung** Mansarddach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. 45°-90°

z. B. **WD ≤ 20°**	Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. ≤ 20°
z. B. **FD ≤ 6°**	Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. ≤ 6°
	13.1.2 Für das Bestandgebäude Kimbernstraße 13 können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung an die Bestandsbebauung dient.
	13.1.3 Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.
	13.2 Fassadenmaterial Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in allen Baugebieten mit Sichtmauerwerk / Verblendung bzw. als Putzbauten auszuführen. In Sichtmauerwerk / Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur in roter Farbgestaltung zulässig. Putzbauten sind nur in weißen und hellgelben (Hellbezugswert mindestens 50 %) Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
	13.3 Werbeanlagen Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW 2018 sind nur zulässig, wenn - die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt, - sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden, - sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen, - sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten, - sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und - die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt. Unzulässig sind: - bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder, - freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW 2018.
	13.4 Einfriedungen Einfriedungen 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. In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

	13.5	**Befestigung von Stellplätzen** Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.
14		**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** gem. § 172 (1) BauGB
	**14.1**	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Erhaltungssatzung) In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt umgrenzten Erhaltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. In dem festgesetzten Erhaltungsbereich kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden. **E1** Bestandsgebäude ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum **E2** Bestandsgebäude Stadtteilbibliothek **E3** Bestandsgebäude Gemeinschaftshaus
15		**Sonstige Hinweise**
		<u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> Im Plangebiet könnten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde vorhanden sein. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Provinzialrömische Archäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel. 0251 591 -8971, Fax: 0251 591-8960; E-Mail: lwlarchaeologie-roemer@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich

der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist in den in der nachfolgenden Abbildung gelb gekennzeichneten Bereichen ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich unter Anwendung der Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen. Diese ist im Internet zu finden unter:
https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwaltungsvorgaben.pdf
Tiefbauarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

- Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

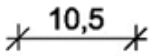
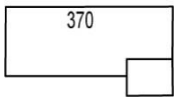
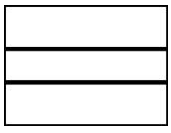
Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungen / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der (privaten) Straßen, Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus
  Umbaumaßnahmen in der Germanenstraße 13 sind nach Möglichkeit im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

	- <u>Häufige und verbreitete Vogelarten</u> Eine Entfernung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist im Falle einer nicht vermeidbaren Entfernung von Gehölzen durch eine fachgutachterliche Kontrolle sicherzustellen, dass keine Vogelbruten stattfinden. - <u>Fällzeitbeschränkung</u> Das Entfernen von Gehölzen ist nach Möglichkeit außerhalb der Gehölzschutzfrist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. - <u>Umbauzeitbeschränkung</u> Die Umbaumaßnahmen an der Germanenstraße 13 sind nach Möglichkeit im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. <u>Normative Regelungen</u> Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.
16	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	vorhandene öffentliche Verkehrsfläche