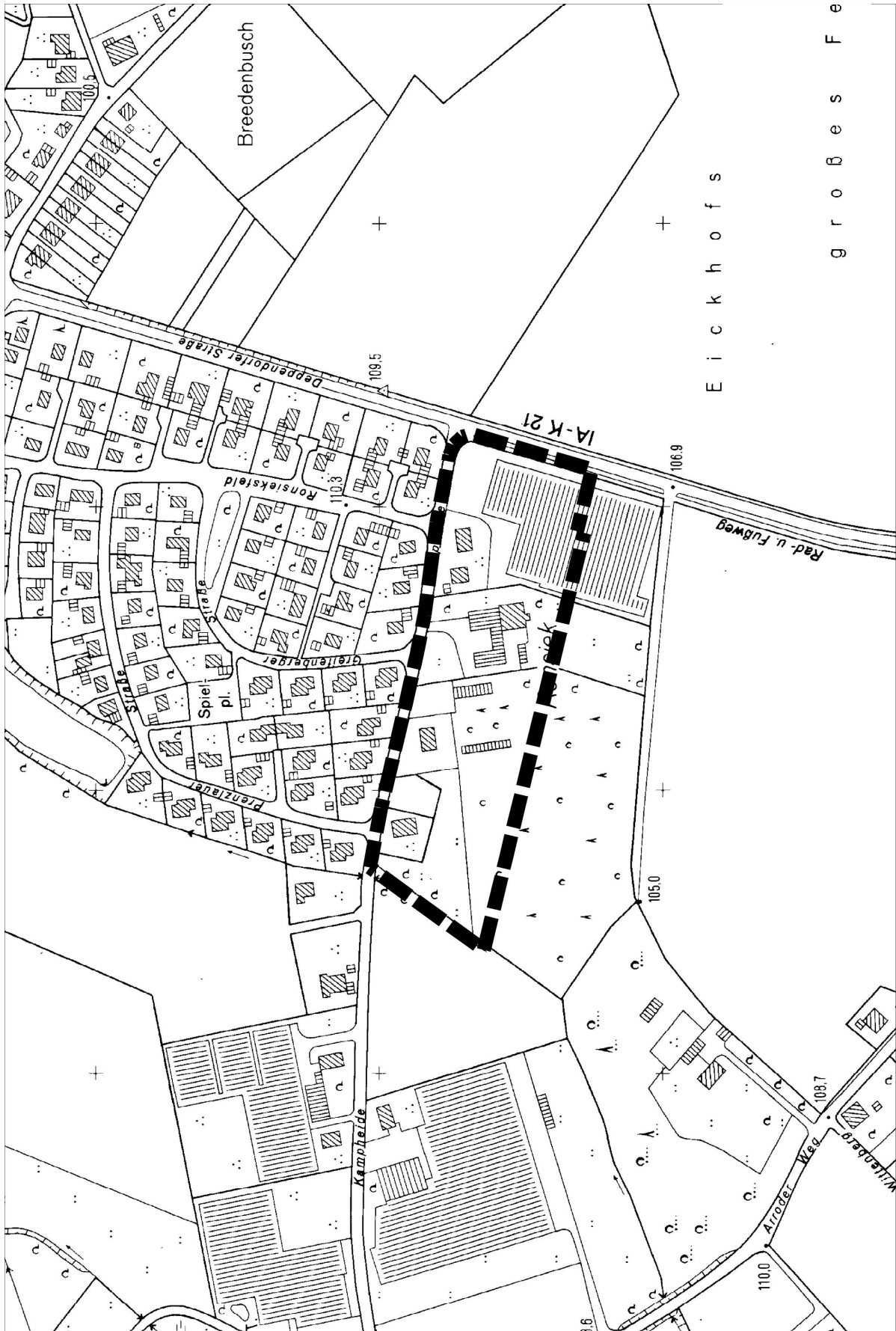


Anlage

C	Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ • Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000) • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan (M. 1:2.000) - SATZUNG • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Gestaltungsplan – Legende - SATZUNG • Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“ Nutzungsplan (M. 1:2.000) – SATZUNG • Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Satzung
----------	---

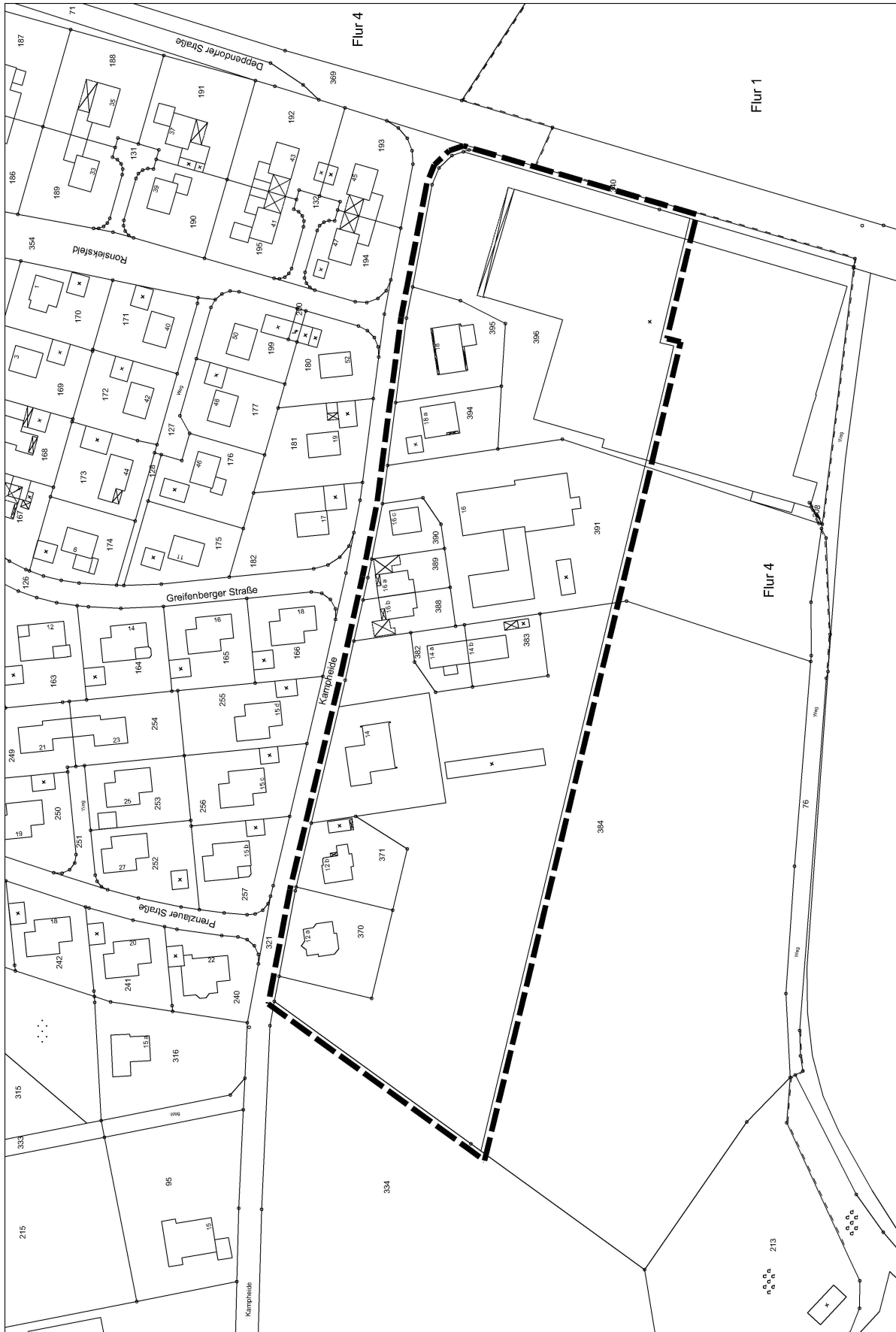
Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



Norden

g r o ß e s F e

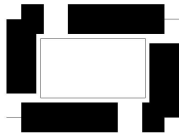
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)



**Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“
Gestaltungsplan (M. 1:2.000) - SATZUNG**



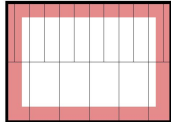
**Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“
Gestaltungsplan-Legende - SATZUNG**



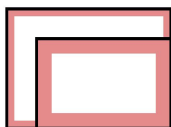
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



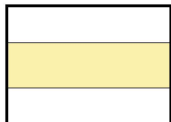
Bestehendes Gebäude
im Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach
im Wohngebiet



Vorschlag für neues Gebäude mit Flachdach / Staffelgeschoss
im Wohngebiet



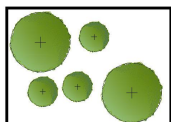
Private Zuwegung



Stellplätze mit Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter



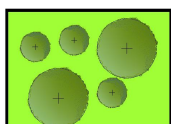
private Grundstücksfläche / Garten



Gehölze



Kanaltrasse / Grünfläche

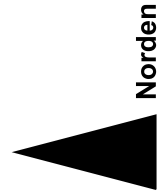


Ausgleichsfläche



zu erhaltender Baum

**Neu aufzustellender Bebauungsplan - Nr. II / N 6 „Kampheide Süd“
Nutzungsplan (M. 1:2.000) – SATZUNG**



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690);

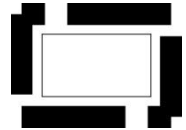
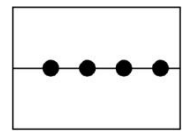
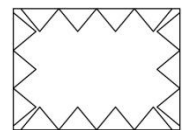
Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);

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 Artikel 4 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271).

Anmerkung

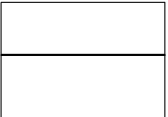
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

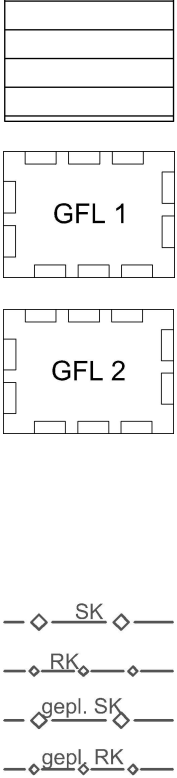
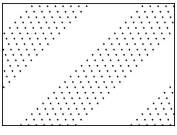
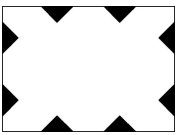
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

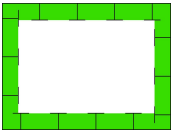
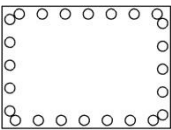
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
 	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO : 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen. Umgrenzung der Flächen bei denen die zulässigen Nutzungen an die Erfüllung einer Bedingung gebunden ist (aufschiebende Bedingung) gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB Die innerhalb des gekennzeichneten Bereiches festgesetzten baulichen

	und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zum vollständigen Abbruch der bestehenden Gewächshäuser auf dem Flurstück 396 unzulässig. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Abbruchmaterials und der Nachweis der Schadstofffreiheit des Bodens ist ebenfalls Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. 0,4 z.B. 0,8 II TH 4,50m z.B. FH 10,00m GH 7,00m	2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Flachdach) <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) - oberster Abschluss des Gebäudes - ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3-Baukörperlänge zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zulässig.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren

	Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o a ED E — — — —	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise Im Bereich der festgesetzten <u>abweichenden Bauweise</u> müssen die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser durch die Anordnung von Garagen / Carports oder durch geeignete bauliche Anlagen mit einer Höhe von 3,00 m so miteinander verbunden werden, dass eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. (vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Einzelhäuser zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	<u>Stellplätze / Garagen / Carports</u> Auf Baugrundstücken mit festgesetzter <u>abweichender Bauweise</u> sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude zulässig. (Auf die zwingende Notwendigkeit der Schaffung einer geschlossenen Bebauungsstruktur wird hingewiesen - vgl. Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen). Im Vorgarten, definiert als dem westlich des Baufensters vorgelagerten Bereich bis zur Planstraße (private Verkehrsfläche) , dürfen maximal zwei Stellplätze je Wohngebäude errichtet werden. Auf Baugrundstücken mit <u>offener</u> Bauweise sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

 St A	4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB Stellplätze Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
2WE / 5WE 1WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei bzw. fünf Wohnungen beschränkt. Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.
6	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
  AW 	6.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) 6.3 Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg 6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB

	7.1 Versorgungsflächen 7.2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Dritter, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger 7.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal
8	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
9	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 gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Bei Neubebauung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

	Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bei Gebäuden (Neubauten) im WA (2. Baureihe von / an der Deppendorfer Straße) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. Empfehlung: Ausrichtung / Anordnung der besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite.
10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der Ausgleichsfläche ein naturnahes, frei wachsendes, strauchbetontes Feldgehölz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Ausgleichsfläche flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind folgende Arten zu verwenden: Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) und Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball). Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 cm - 100 cm zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 7 Sträucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen. Entlang der Bachlaufes sind zusätzlich im Abstand von 15 m Erlen (Alnus glutinosa) oder Eschen (Fraxinus excelsior) als Heister, 2 x verpflanz, Höhe 100 cm - 200 cm zu pflanzen.
	10.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB Innerhalb der gekennzeichneten privaten Flächen ist eine einreihige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen

	vorzunehmen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Heckenpflanzung integriert werden. Im Bereich der unmittelbar an diese Flächen grenzenden Baufenster kann ausnahmsweise auf die Heckenpflanzung verzichtet werden und alternativ ein standortgerechter, heimischer Laubbaum an anderer, geeigneter Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück gepflanzt werden. Im Bereich des Flurstückes 391 ist die zeichnerisch festgesetzte Heckenpflanzung bei der Errichtung von Neubebauung zwingend. Bezüglich des Bestandes ist diese Heckenpflanzung erst im Falle einer Grundstücksteilung bei Aufgabe der vorhandenen Rasenfläche vorzunehmen. 10.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB zu erhaltender Baum <u>Hinweis:</u> Im Zusammenhang mit der Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, insbesondere bzgl. der Ergänzung des Leitungsnetzes für Strom und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen in dem Neubaubereich, sind Maßnahmen zum Baumschutz im Bereich des zu erhaltenden Baumes auf dem Grundstück „Kampheide 14“ (Eingriff des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts geringfügig südöstlich im Kronentraufbereich) erforderlich. Diese sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.
11	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1a) BauGB
	Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig: Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: 1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter

	in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden. Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt der Abriss nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Gebäudeöffnungen nach Vorgaben des Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen. 2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Erfolgt die Fällung der Höhlenbäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Baumhöhlen nach Vorgaben des Gutachters zu verschließen. 3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. 4) Die 5 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (Entwässerungsleitung) darf aus Gründen des Amphibienschutzes nicht in den Zeiträumen der Amphibienwanderungen (Februar/März und August/September) gemäht werden.
12	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD GD 25-45°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung Flachdach Geneigtes Dach 25° - 45°; zulässig ist auch das gegenläufige Pultdach Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform,

	Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Gemeinschaftsgaragen / -carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen). Bei der rechnerisch exakten Maximallänge von 1/2 der Baukörperlänge sind geringfügige Ausnahmen zulässig, wenn das Verhältnis von 1/2 der Baukörperlänge dem Grunde nach eingehalten wird. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden. Fassadenmaterial Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längere First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in einer Größe von maximal 1 m² je Betrieb zulässig.
	Sonstige Hinweise
	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 oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige

Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

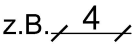
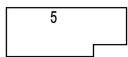
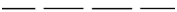
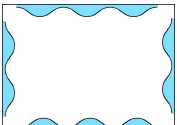
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / 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 Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) 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.

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese unbedingt wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße-Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern.

Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

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 gem. 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. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der

	anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Der Abbruch der Gewächshäuser auf dem Flurstück 396 einschließlich der Entfernung und Entsorgung des ehemaligen Heizöltanks ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 kann im Bauamt - Bauberatung - eingesehen werden. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) mit einer Länge von über 50 m müssen für Großfahrzeuge der Feuerwehr ganztägig befahrbar sein. In den Kurven und Wendebereichen sind Parkverbote einzurichten. In den Kurven ist eine Breite von mindestens 5,0 m zwingend erforderlich (§§ 17 (1), § 5 BauO NRW und § 5 VV BauO NRW).
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
   384   	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer mögliche Grundstücksteilungen Wasserlauf offen (16.08) natürlicher Überschwemmungsbereich