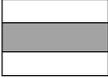
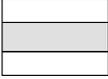
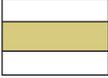
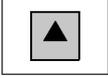
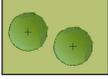


## Anlage

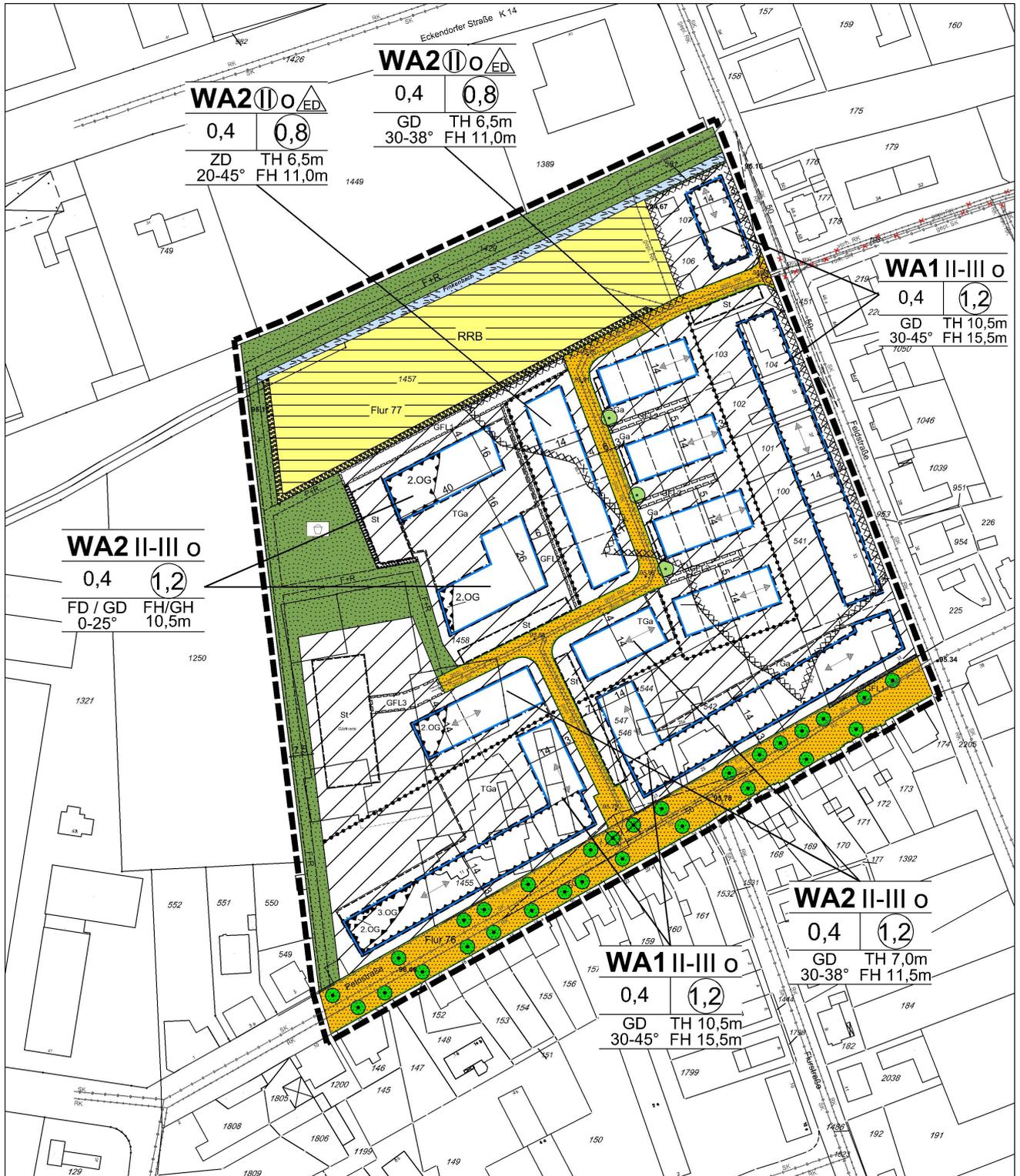
<b>C</b>	<p><b>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung (ohne Maßstab)</li><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung - Legende</li><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung (ohne Maßstab)</li><li>• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung - Legende</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <p><b>Entwurf zur 2. Offenlegung</b></p>
----------	--



**Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“  
Gestaltungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung - Legende**

	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit, Firstrichtung und geneigtem Dach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Zelt Dach im künftigen Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Fußweg bzw. Fuß- und Radwege (nicht lagegenau)
	Stellplätze
	mögliche Tiefgaragenzufahrt
	private Grünfläche / naturnahe Bepflanzung
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	RRB / Retentionsfläche
	Spielplatz
	Gewässer (Bach)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 2. Obergeschoss
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 3. Obergeschoss

**Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“  
Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung (ohne Maßstab)**





**Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“  
Nutzungsplan Entwurf zur 2. Offenlegung – Legende**

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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



Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2** gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II-III zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Höhe der baulichen Anlagen
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe
- GH maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
<b>WA2</b> (II, o, △)	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4	Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
GD 30-45°	TH 8,5m	FH 11,0m
	Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB



Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal



zukünftig entfallender Regenwasserkanal



vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Fußweg bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)



Zweckbestimmung: Spielplatz

8. Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB



Gewässer (Finkenbach)

9. 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 durch Verkehrslärm



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



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



anzupflanzender Baum

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



zuerhaltender Baum (nicht lagegenau)

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind gem. § 9 (5) Ziffer 1 BauGB



Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind unterhalb Höhenlinie 95,20 m NN

12. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St

Stellplätze

TGa

Tiefgarage

Ga

Garage

z.B. 30- 45°

Dachneigung

FD

Flachdach

GD

Geneigtes Dach

ZD

Zeltdach

z.B. 4

Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze



Abbruch Gebäude

384

Flurstücksnummer

mögliche Grundstücksteilungen

•95.44

NN - Höhe vorhandene Höhen

•95.75

NN - Höhe geplante Höhen OK Fahrbahn

freizuhaltende Sichtdreiecke



zu entfernender Baum



## 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 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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (BGBl. I S. 685).

### Anmerkung

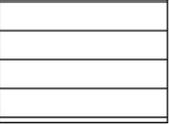
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

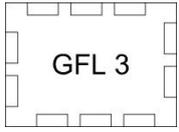
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.



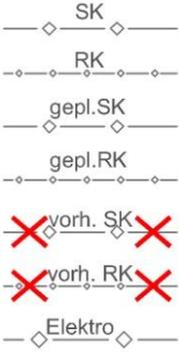
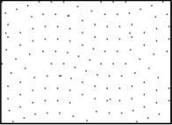
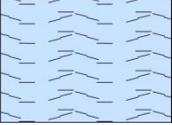
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> </ul> <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>– Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO.</li> <li>– Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>– Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<p>0,4</p> <p>z.B. 0,8</p> <p>z.B. II</p> <p>II-III</p> <p>z.B. TH 10,50 m</p> <p>z.B. FH 15,50 m</p> <p>z.B. GH 10,50 m</p>	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>2.3 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><u>Traufhöhe:</u> Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut; maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p><u>Firshöhe:</u> oberster Abschluss der Dachhaut; maximal zulässige Firshöhe in Metern</p> <p><u>Gebäudehöhe:</u> oberster Abschluss des Gebäudes; maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u></p>

<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p>Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertiggestellten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung), bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Gebäudelänge maßgebend.</p> <p><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.</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.  Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b>  gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;">ED</p> <p style="text-align: center;">— — — . —</p> <p style="text-align: center;">↔</p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b>  gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>  gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 <b>Stellung der baulichen Anlagen</b>  Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung</p>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b>  gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO mit bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zugelassen werden, ausgenommen sind Vorgartenflächen (siehe auch 11.2).</p>

 <p>St Ga TGa</p>	<p>4.2 <b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p> <p>Stellplätze (siehe auch 11.1 Stellplatzbegrünung) Garagen Tiefgarage, unterhalb der Geländeoberfläche</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>5.2 <b>öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</b></p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB</p>
 <p><b>RRB</b></p>	<p>6.1 <b>Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b></p> <p>Zweckbestimmung: offenes Regenwasserrückhaltebecken</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB</p>
 <p>GFL 1</p>  <p>GFL 2</p>	<p>7.1 <b>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</b></p> <p>7.2 <b>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH</b></p>



7.3 **Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger**

	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
 <p>F / F+R</p> 	<p>8.1 <b>Öffentliche Grünfläche</b></p> <p>Fußweg, bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Wasserflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB</p>
	<p>Gewässer (Finkenbach)</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>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</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>



### 10.1 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm**

Gebäude entlang der Petristraße und der Feldstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) 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 Neubebauung und wesentlichen Umbauten und/oder Nutzungsänderungen im Bestand entlang der Petristraße und der Feldstraße (jeweils

1. Baureihe) sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume tags und Schlafräume nachts gemäß VDI 2719 eingehalten werden.

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von  $\leq 55$  dB(A) tags sichergestellt ist.

Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.



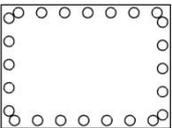
### 10.2 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG**

**2.OG**

**3.OG**

Bei Neubebauung im westlichen Plangebiet sind die Wohnungsgrundrisse im 2. bzw. 3. Obergeschoss so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z. B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor 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.

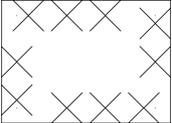
	<p>Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von <math>\leq 55</math> dB(A) tags sichergestellt ist.</p> <p>Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.</p>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</p>
 	<p><b>11.1 Stellplatzbegrünung</b> Die PKW-Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Baumart sind Feldahorn, Schneeballblättriger Ahorn, Chinesische Birne oder Thüringer Mehlbeere zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen. Nach max. 5 Stellplätzen ist auf einer mind. 2 m breiten Fläche ein Baum anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p> <p><b>11.2 Vorgartenfläche</b> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und südlich der GFL-Flächen ist ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen bleiben davon unberührt. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können ausnahmsweise weitere Stellplätze zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p><b>11.3 Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB</p> <p>Anpflanzungen: standortgerechte Laubgehölze und Sträucher</p> <p><b>11.4 Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung</b> Baumart: Chinesische Birne oder Pflaumenblättriger Weißdorn</p> <p><b>11.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die</b></p>



**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

zu erhaltender Baum (nicht lagegenau)

12	<p align="center"><b>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)</b> gem. § 9 (1a) BauGB</p>
	<p>Die Rodung von Bäumen, Gebüsch und Hecken darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.</p>
13	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD / GD 0 - 25° GD 30 - 45° ZD 25 - 45°</p>	<p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</b></p> <p>Flachdach oder geneigtes Dach, max. 25 Grad Neigung</p> <p>Geneigtes Dach, 35 - 45 Grad Neigung</p> <p>Zeltdach, 25 - 45 Grad Neigung</p> <p>Die Dachneigung von deutlich untergeordneten Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen darf die der Hauptbaukörper nicht überschreiten.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3 - Gebäudelänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerggiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Gebäudes dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen auf Flachdächern sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie bei geneigten Dachflächen in derselben liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p><b>Drempel</b></p> <p>Drempel sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut.</p>

	<p><b>Fassadenmaterial</b></p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putzfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich untergeordneten Umfang möglich (max. 25% der Fassade). Bei Doppelhäusern sind bei der Gestaltung der Außenwände nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p> <p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• entlang öffentlicher Verkehrsflächen und südlich der GFL-Flächen 1,00 m</li> <li>• entlang öffentlicher Grünflächen 1,40 m</li> <li>• innerhalb der Versorgungsfläche 1,60 m</li> <li>• ansonsten 2,00 m.</li> </ul> <p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Städte der Leistung in einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig.</p>
<b>14</b>	<p><b>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</b> gem. § 9 (5) Ziffer 1BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Höhenlinie 95,20 m NN</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax:0251-5918989, Email: <a href="mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org">lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org</a>, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.</li> <li>2. 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</li> </ol>

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 Duldungsstreifen 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.

3. 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.
4. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
5. Kampfmittelbelastungsfläche (Bombenblindgänger)  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass innerhalb der inneren Markierungsfläche (s. Karte S. C 21) keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt innerhalb des rot markierten Bereiches deshalb die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Aus diesem Grund ist eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbauarbeiten innerhalb dieses Bereiches sind einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Für die verbliebende Fläche (grün markierter Bereich) sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

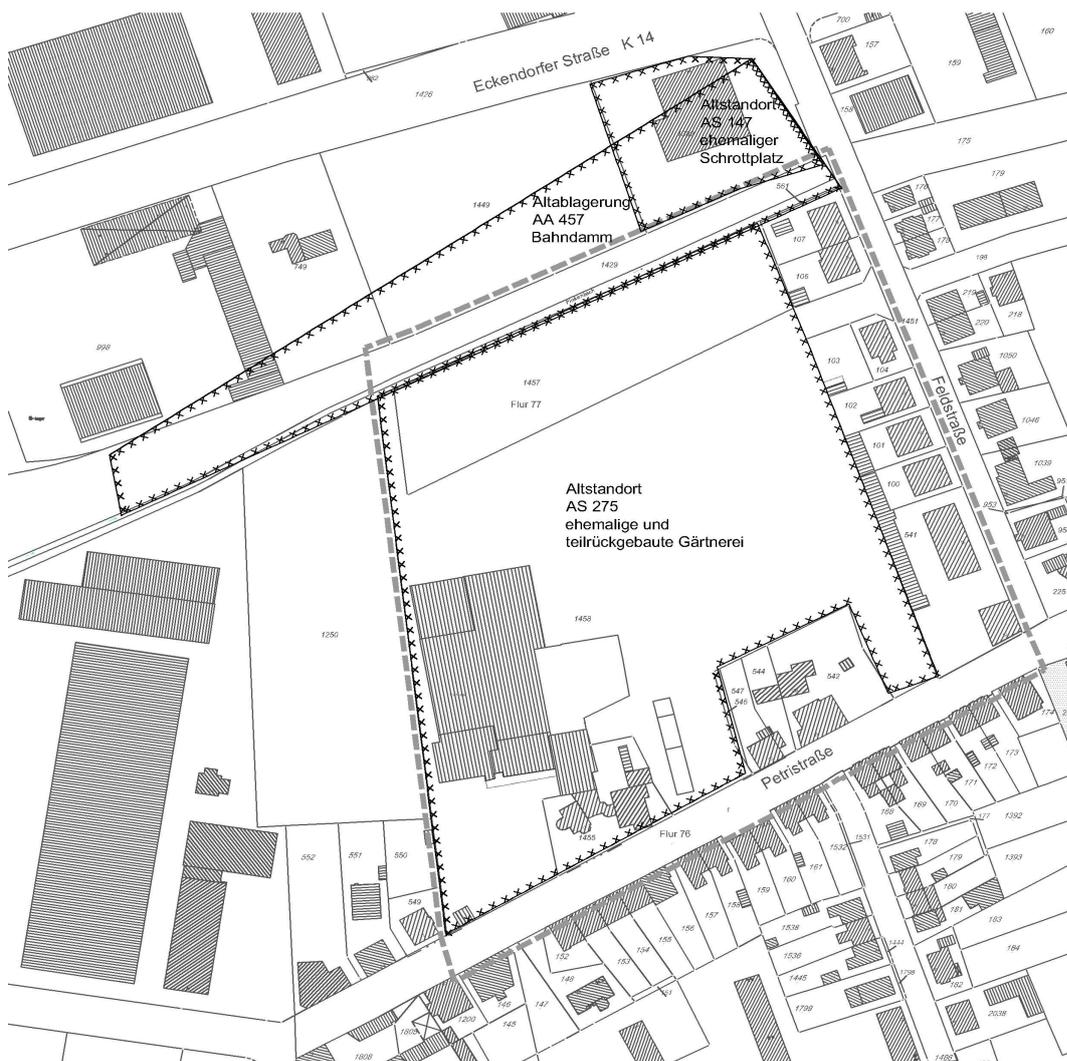
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

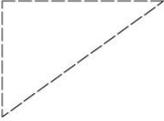
Karte der Kampfmittelgefährdungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe



Markierung der inneren Teilfläche: keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen  
Markierung der äußeren Teilfläche: keine Überprüfungsmaßnahmen bzw.  
Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich

<p>Altstandort AS 275</p>	<p>6. Flächen mit Altstandorten und Altablagerungen tlw. saniert Altstandort mit der Kennzeichnung AS 275. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen und inzwischen teiltrückgebauten Standort einer Gärtnerei.</p>
<p>Altablagerung AA 457</p>	<p>Altablagerung mit der Kennzeichnung AA 457. Diese Altablagerung entstand vermutlich in den 30-er Jahren im Zusammenhang mit der Errichtung des Bahndammes parallel zum Finkenbach. Hier wurden Geländeaufhöhungen mit Boden, Bauschutt und Schlacken vorgenommen. Die Altlastverdachtsfläche wurde im Zusammenhang mit verschiedenen Bauvorhaben untersucht. Gefährdungen für das Plangebiet sind hiernach auszuschließen.</p>
<p>Altstandort AS 147</p>	<p>Altstandort mit der Kennzeichnung AS 147 eines ehemaligen Schrottplatzes. Die Altlastverdachtsfläche wurde im Zusammenhang mit verschiedenen Bauvorhaben untersucht. Gefährdungen für das Plangebiet sind hiernach auszuschließen.</p>



	7. Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt - Bauberatung - eingesehen werden.
	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>384</p> <p></p> <p></p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstücksteilungen</p> <p>Sichtdreiecke</p> <p>Hinweis: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.</p> <p>zu entfernender Baum</p>