Anlage

C	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Satzung -** • Übersichtsplan (ohne Maßstab) • Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab) • Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Bestandsplan - Legende • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Satzung (ohne Maßstab) • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Satzung - Legende • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Satzung (ohne Maßstab) • Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Satzung - Legende • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

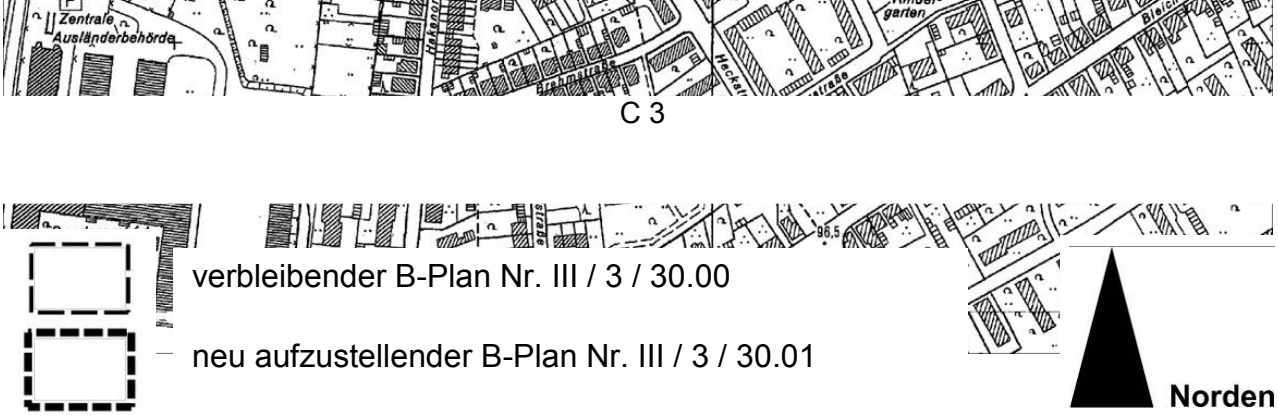
Übersichtsplan (ohne Maßstab)

C 2

III / 3 /

III / 3 /

III / 3 /

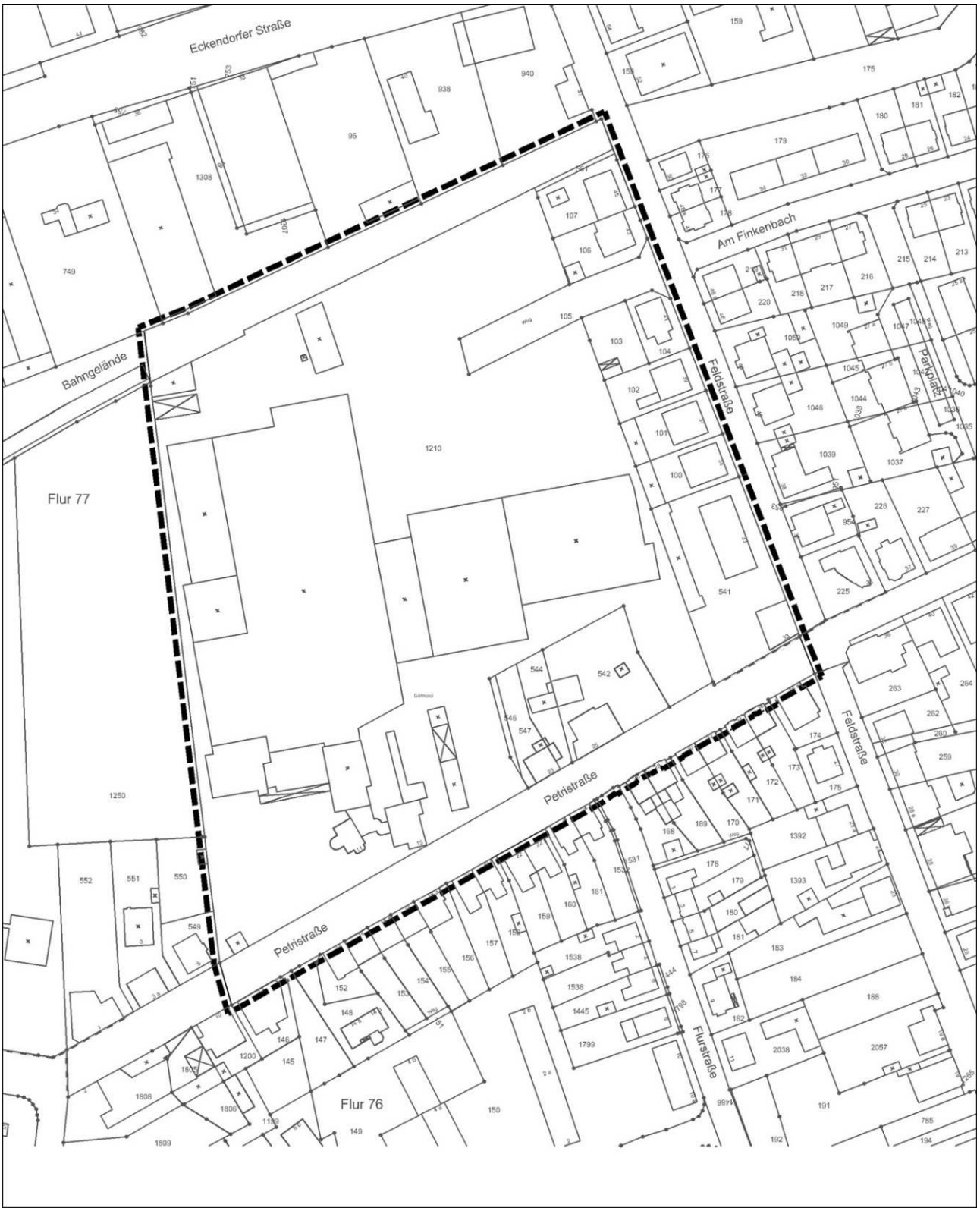


C 3

verbleibender B-Plan Nr. III / 3 / 30.00

neu aufzustellender B-Plan Nr. III / 3 / 30.01

Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



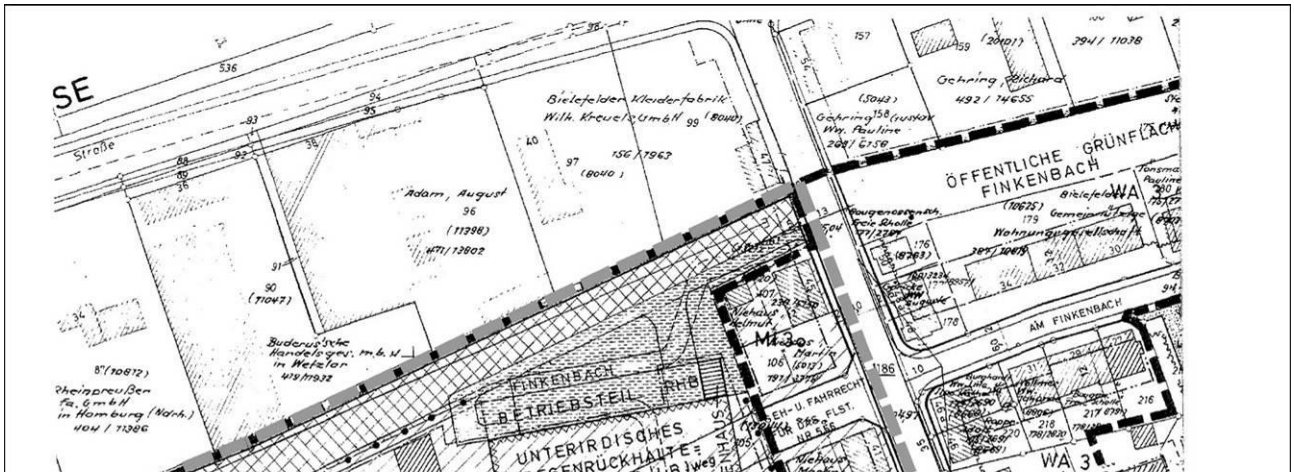
Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00

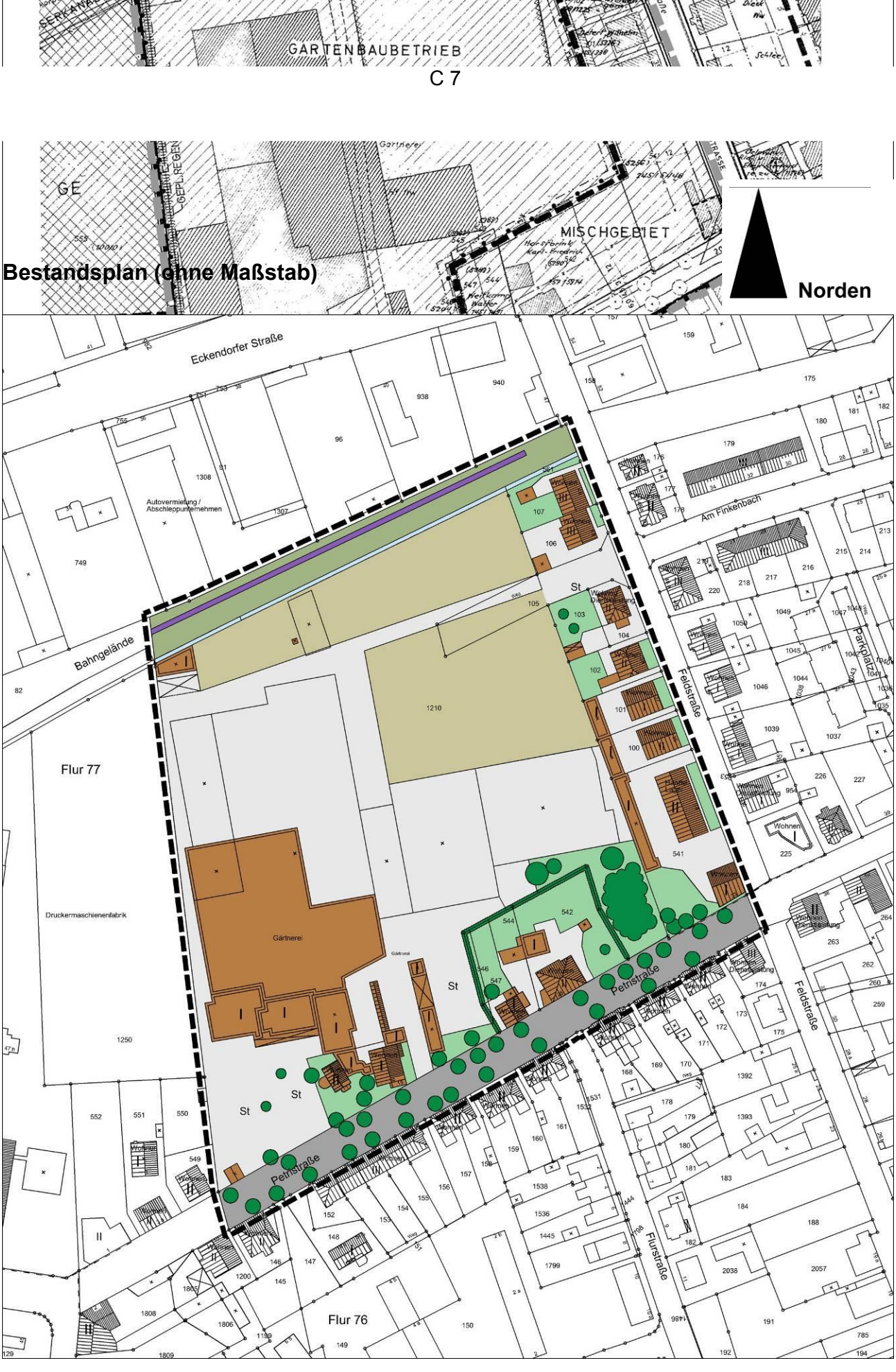
Norden

Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)

GE nach
BauNVO

WR nach der
Bauordnung der Stadt

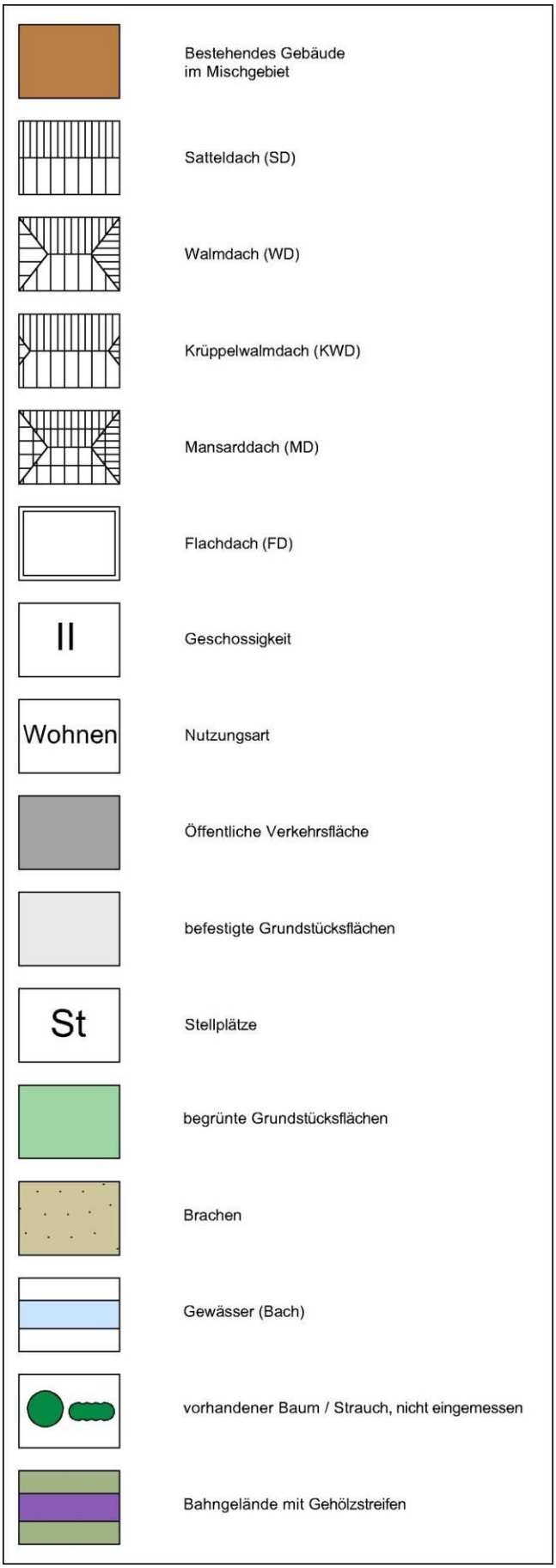




Bestandsplan (ohne Maßstab)

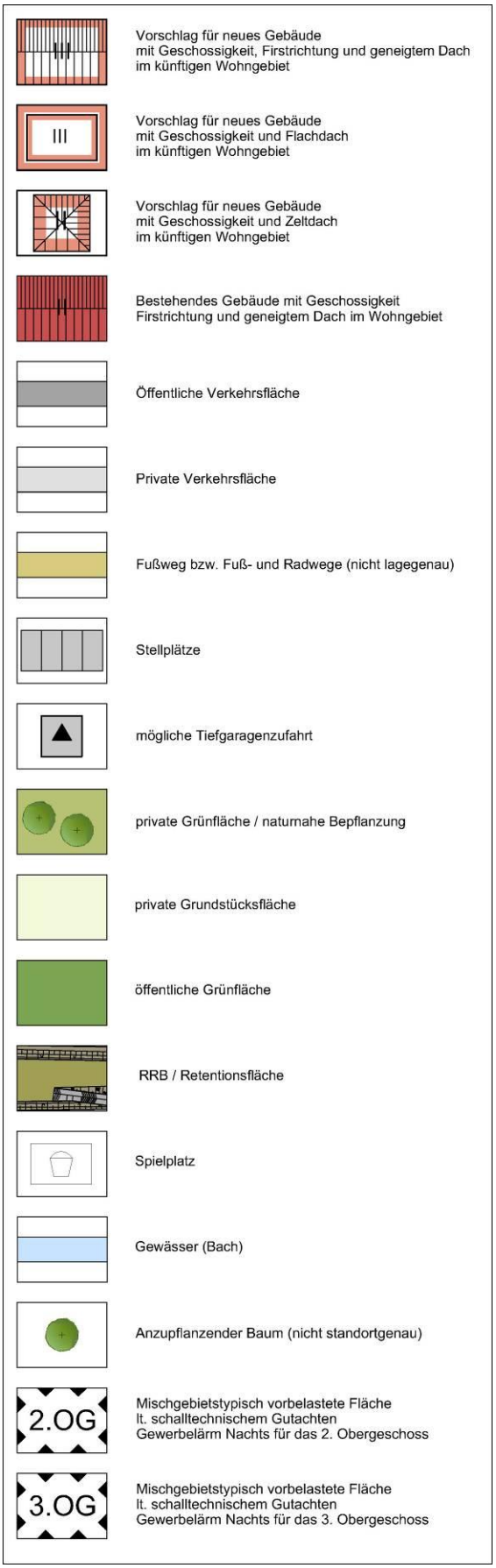
Norden

Bestandsplan - Legende


Bestehendes Gebäude
im Mischgebiet
Satteldach (SD)
Walmdach (WD)
Krüppelwalmdach (KWD)
Mansarddach (MD)
Flachdach (FD)
II
Geschossigkeit
Wohnen
Nutzungsart
Öffentliche Verkehrsfläche
befestigte Grundstücksflächen
St
Stellplätze
begrünte Grundstücksflächen
Brachen
Gewässer (Bach)
vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
Bahngelände mit Gehölzstreifen

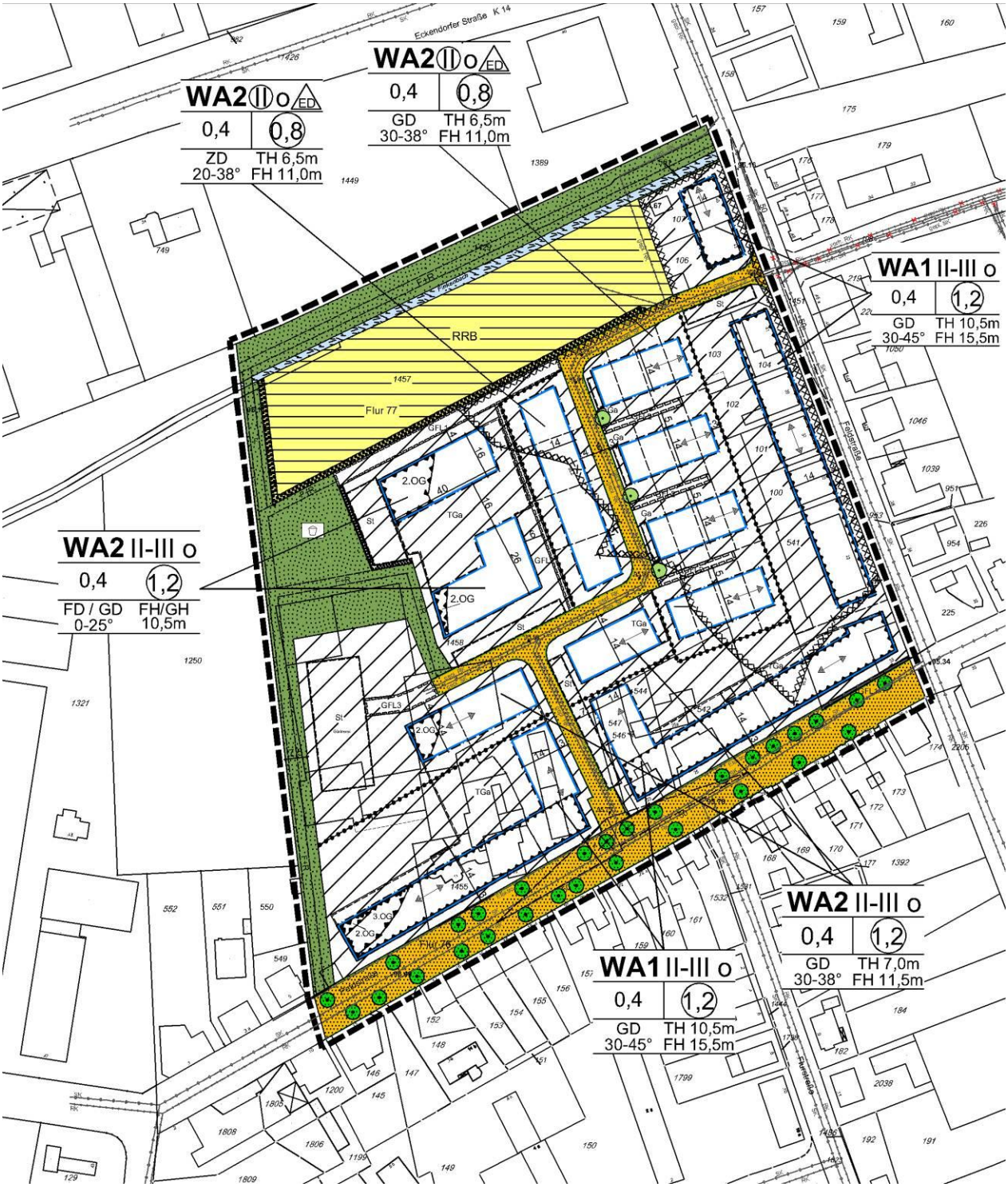
Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Gestaltungsplan Satzung (ohne Maßstab)

Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Gestaltungsplan Satzung - Legende



Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“

Nutzungsplan Satzung (ohne Maßstab)



Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Nutzungsplan Satzung – 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

WA — 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
	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
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA2 (II) o ED	
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 6,5m 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

RRB — 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

GFL 1 — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL 2 — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland

GFL 3 — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

SK	vorhandener Schmutzwasserkanal
RK	vorhandener Regenwasserkanal
gepl.SK	geplanter Schmutzwasserkanal
gepl.RK	geplanter Regenwasserkanal
vorh. SK	zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal
vorh. RK	zukünftig entfallender Regenwasserkanal
Elektro	vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V

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

Öffentliche Grünfläche

F / F+R — 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

2.OG bzw. 3.OG — 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 denen 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 denen 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);

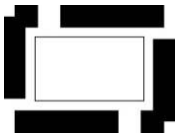
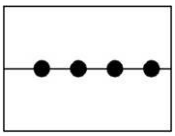
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436).

Anmerkung

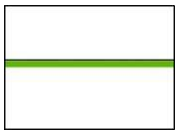
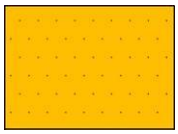
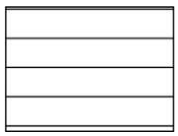
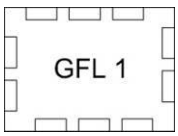
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

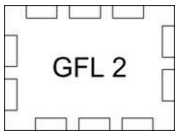
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

		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
		Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
WA 1		Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO : – Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden die Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: – Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, – Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: – Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, – Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
WA 2		Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO :

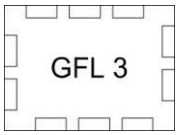
	– Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO: – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO: – Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, – Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO. – Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, – Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	2.1 **Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ** gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO
0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
	2.2 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** gem. §§ 16 und 20 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
	2.3 **Höhe baulicher Anlagen** gem. §§ 16 und 18 BauNVO
z.B. TH 10,50 m	<u>Traufhöhe:</u> Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut; maximal zulässige Traufhöhe in Metern
z.B. FH 15,50 m	<u>Firsthöhe:</u> oberster Abschluss der Dachhaut; maximal zulässige Firsthöhe in Metern
z.B. GH 10,50 m	<u>Gebäudehöhe:</u> oberster Abschluss des Gebäudes; maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern
	<u>Unterer Bezugspunkt:</u>

		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. <u>Obere Bezugspunkte:</u> Traufhöhe = Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut Firsthöhe = oberster Abschluss der Dachhaut Gebäudehöhe = oberster Abschluss des Gebäudes 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.
		Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	3.1	**Bauweise** gem. § 22 BauNVO
o		offene Bauweise
ED		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
— — · —		Baugrenze
	3.3	**Stellung der baulichen Anlagen**
◄—►		Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung
4		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1	Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO mit bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden, ausgenommen sind Vorgartenflächen (siehe auch 11.2).

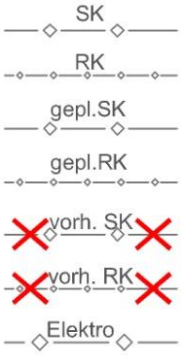
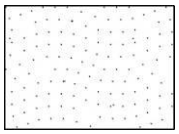
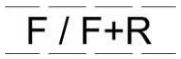
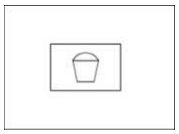
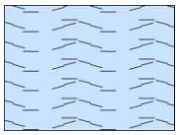
 St Ga TGa	4.2 **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB) Stellplätze (siehe auch 11.1 Stellplatzbegrünung) Garagen Tiefgarage, unterhalb der Geländeoberfläche
5	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	5.1 **Straßenbegrenzungslinie**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



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



7.3 **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
8		**Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
  	8.1	**Öffentliche Grünfläche** Fußweg, bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau) Zweckbestimmung: Spielplatz
9		**Wasserflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
		Gewässer (Finkenbach)
10		**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

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

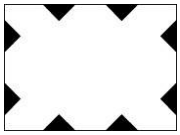
Gebäude entlang der Petristraße und der Feldstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten 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 ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.

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



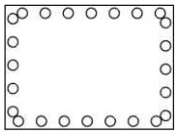
2.OG

3.OG

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

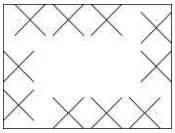
Bei Neubebauung im westlichen Plangebiet sind die Wohnungsgrundrisse im 2. bzw. 3. Obergeschoss so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

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.

		Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist. Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.
11		**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** gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	11.1	**Stellplatzbegrünung** 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 ein Baum anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m³ 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.
	11.2	**Vorgartenfläche** 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.
	11.3	**Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB Anpflanzungen: standortgerechte Laubgehölze und Sträucher
	11.4	**Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung** Baumart: Chinesische Birne oder Pflaumenblättriger Weißdorn
	11.5	**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 (nicht lagegenau) Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

12	**Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)** gem. § 9 (1a) BauGB
	Die Rodung von Bäumen, Gebüschen und Hecken darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
13	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD / GD 0 - 25° ZD 20 - 38° GD 30 - 45°	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-** **Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung** Flachdach oder geneigtes Dach, max. 25 Grad Neigung Zeltdach, 20 - 38 Grad Neigung symmetrisch geneigtes Dach, 30 - 45 Grad Neigung Die Dachneigung von deutlich untergeordneten Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen darf die der Hauptbaukörper nicht überschreiten. Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen. 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, Zwerchgiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen). 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. 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. **Drempel** Drempel sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut.

	Fassadenmaterial Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putzfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich unterordneten Umfang möglich (max. 25% der Fassade). Bei Doppelhäusern sind bei der Gestaltung der Außenwände nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. **Einfriedungen** Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: • entlang öffentlicher Verkehrsflächen und südlich der GFL-Flächen 1,00 m • entlang öffentlicher Grünflächen 1,40 m • innerhalb der Versorgungsfläche 1,60 m • ansonsten 2,00 m. **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur an der Städte der Leistung in einer Größe von maximal 1 m² zulässig.
14	**Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind** gem. § 9 (5) Ziffer 1BauGB
	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
	Sonstige Hinweise
	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: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 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

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

4. auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

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

5. Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

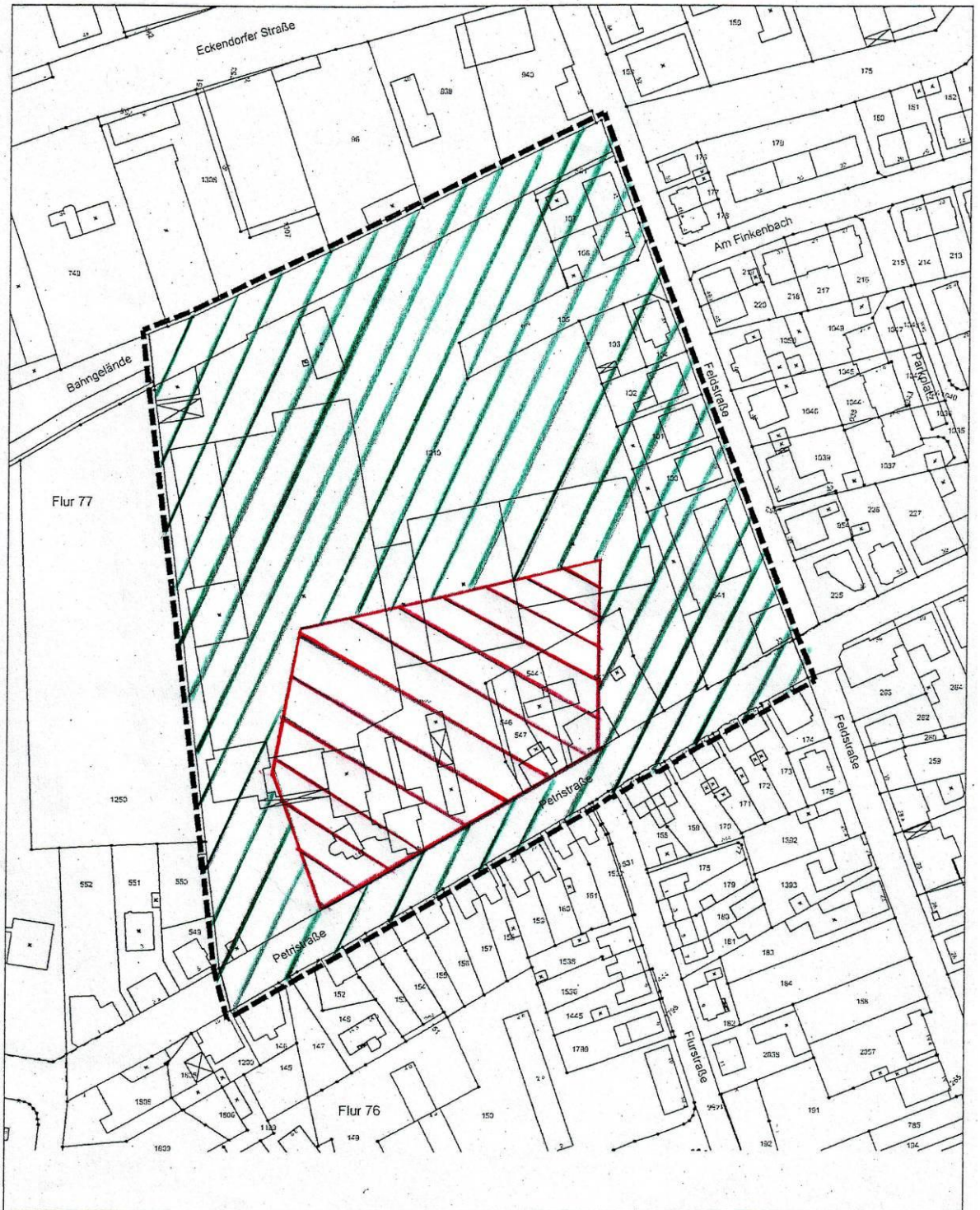
Kampfmittelbelastungsfläche (Bombenblindgänger)
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass innerhalb der inneren Markierungsfläche (s. Karte S. C 21) keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (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.

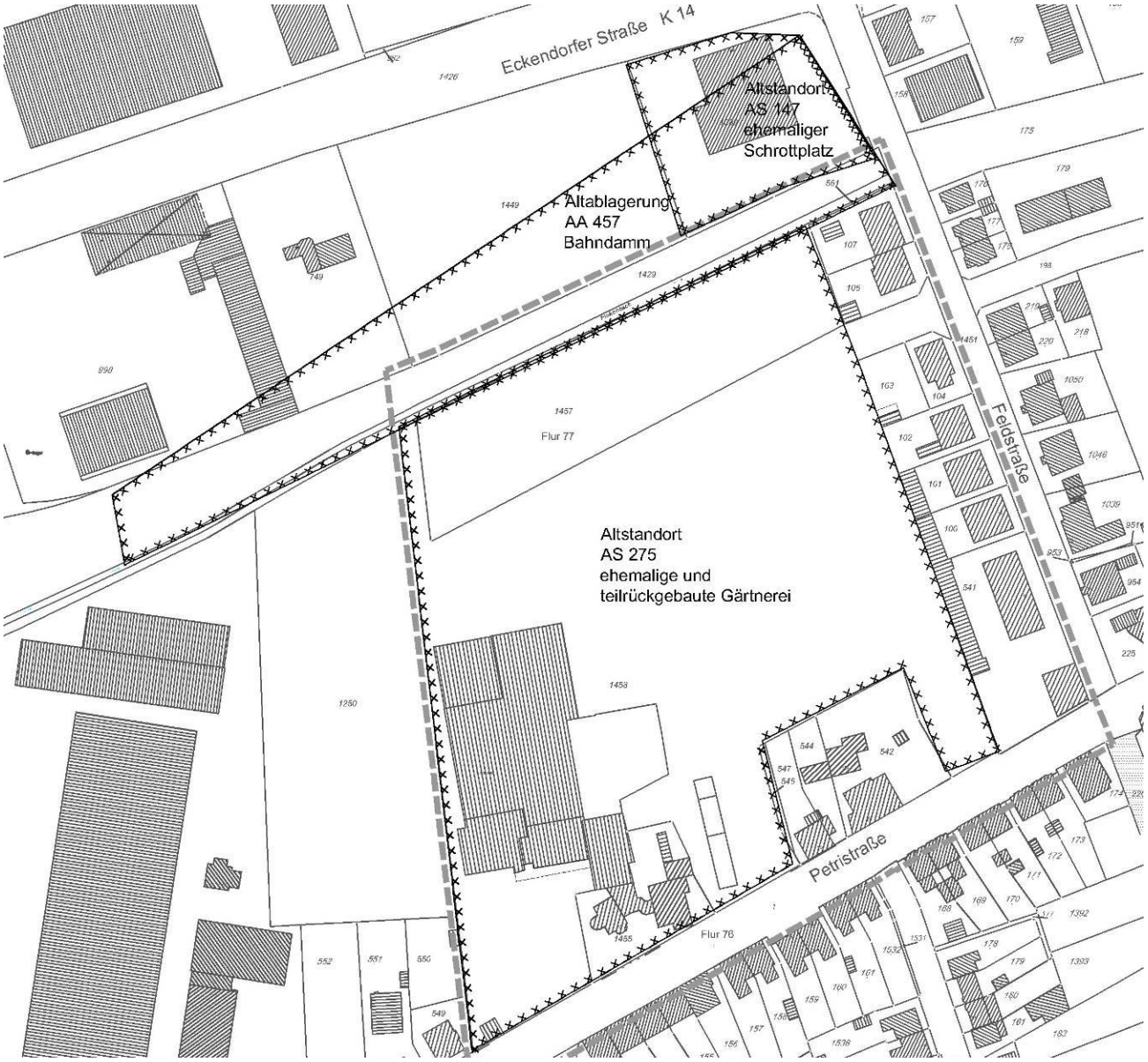
Karte der Kampfmittelgefährdungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

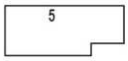
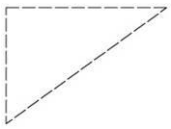
Für den gekennzeichneten Bereich ist eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.



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

	6. Flächen mit Altstandorten und Altablagerungen tlw. saniert
Altstandort AS 275	Altstandort mit der Kennzeichnung AS 275. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen und inzwischen teilrückgebauten Standort einer Gärtnerei.
Altablagerung AA 457	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 Gelände-aufhöhungen mit Boden, Bauschutt und Schlacken vorgenommen. Die Altlastverdachtsfläche wurde im Zusammenhang mit verschiedenen Bauvorhaben untersucht. Gefährdungen für das Plangebiet sind hiernach auszuschließen.
Altstandort AS 147	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.


Eckendorfer Straße K 14
Altstandort
AS 147
ehemaliger
Schrottplatz
Altablagerung
AA 457
Bahndamm
Flur 77
Altstandort
AS 275
ehemalige und
teilrückgebaute Gärtnerei
Feldstraße
Petristraße
Flur 76

	7. Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt - Bauberatung - eingesehen werden.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 4	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
384	Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksteilungen
	Sichtdreiecke
	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.
	zu entfernender Baum