

## **Anlage**

<b>C</b>	<b>Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag</b>
----------	--

Im Folgenden werden die wesentlichen, zur Steuerung und zum Verständnis des Rahmenplanes notwendigen, vertraglichen Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag dargestellt.

Der städtebauliche Vertrag ist bereits unterschrieben und entfaltet seine Wirksamkeit mit Beschluss durch den Rat der Stadt Bielefeld am 20.12.2012.

Der Vertrag wurde zwischen der Stadt Bielefeld und dem Investor geschlossen.

## § 2

### Inhalte des städtebaulichen Rahmenplanes

#### a) Gebäude/ Architektur

1. Das in Anlage 1 (Lageplan, *Anmerk.: Anlage B2*) dargestellte städtebauliche Konzept gibt die Bebauungsstruktur für das Plangebiet vor. Die zulässigen Gebäudetypen weisen folgende maximale Maße auf:

	Max. Wohneinheiten	Max. Grundfläche <sup>1</sup>	Gebäudehöhe <sup>2</sup>
Einfamilienhaus	2 WE	130 m <sup>2</sup> <i>ohne Nebengebäude</i>	TH 6,00 – 6,50 m FH 10,0 m
Doppelhaus <sup>3</sup>	2 WE je DH- Hälfte	110 m <sup>2</sup> je DH- Hälfte	TH 6,00 – 6,50 m FH 10,00 m
Mehrfamilienhaus	5 WE	280 m <sup>2</sup>	TH 9,50 m FH 11,0 m

<sup>1</sup> Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis einer GRZ von max. 0,4 zu erbringen.

<sup>2</sup> Untergeordnete Nebenanlagen können die vorgeschriebenen TH und FH unterschreiten.

<sup>3</sup> auf dem Grundstück des „DH“ ist ausnahmsweise auch ein Gebäude mit einem gemeinsamen Eingang und insgesamt 4 WE zulässig. Die max. zulässige Grundfläche erhöht sich dann auf 240 m<sup>2</sup> (max. 2x 110 m<sup>2</sup> + Verkehrsfläche Treppenhaus).

2. Dachform/-neigung

Die Gebäude (EFH, DH und MFH) sind mit einem Zelt- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 25° bis 35° Grad zu errichten. Als Dacheindeckung sind Tondachziegel in den Farbtönen grau/ anthrazit bis rot zulässig.

3. Gauben sind allgemein unzulässig. Das Dachgeschoss darf nicht als Wohnfläche genutzt werden.
4. Die Gebäude sind mit einer hellen Putzfassade zu versehen. Andere hochwertige Materialien zur Gliederung sind in einem unterordneten Maß (max. 30 % der Fassadenfläche) zulässig.
5. Die Gebäude auf den Grundstücken 4-7 liegen teilweise innerhalb des geplanten neuen gesetzlichen Überschwemmungsgebietes [*Überschwemmungsgebiete Lutterbach, Oldentruper Bach, Finkenbach, Holzbach, Windwehe; Entwurf vom 21.06.2012; Bezirksregierung Detmold*].

5.1 Die benannten Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 81,25 m ü NN aufzufüllen (*Anlage 2, Anmerk.: liegt der Anlage C bei*).

5.2 Die Gebäude sind in einer Wanne zu bauen und entsprechend gegen Hochwasser zu sichern.

5.3 Die Flurstücke 138 und 1261 sowie die in der Rückstaufläche der Lutter (vgl. Punkt. 19) liegenden Teilflächen der Flurstücke 1260 und 1763 bleiben für die Wasserwirtschaft reserviert. Vor Baubeginn der Häuser auf den Grundstücken 4-7 wird vom Umweltamt der Stadt vor Baubeginn der Häuser im Rahmen der Gewässerunterhaltung Boden abgetragen und ein Überflutungs- und Auenbereich für die Lutter geschaffen.

#### **b) Ver- und Entsorgung**

6. Gemäß des DVGW-Regelwerkes (GW 125), bzw. des „Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ gelten folgende Bedingungen: „In Abständen von 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen<sup>9</sup>. Bei Abständen unter 1 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 Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird.
7. Die Wärmeversorgung erfolgt über Erdwärmeversorgung. Ein entsprechendes Gutachten ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens beim Umweltamt der Stadt einzureichen. Alternativ ist die Raumwärmeversorgung mittels einer Nahwärmeinsel (gem. Energiekonzept der Stadtwerke Bielefeld) sicherzustellen. Der Einsatz von fossilen Brennstoffen ist unzulässig.
8. Ergänzend zum vorgenannten Punkt ist von einer Hausbefeuerng durch Heizöl abzusehen, da die erhöhten wasserrechtlichen Anforderungen auf Grund der Nähe zum geplanten gesetzlichen Überschwemmungsgebiet bezüglich der Heizöllagerung einen erheblichen Mehraufwand darstellen.
9. Im Bereich der privaten Verlängerung der Pickertstraße sowie auf dem Grundstück Nr. 5 liegen öffentliche Mischwasserkanäle. Der Investor verpflichtet sich, für diese Kanäle noch fehlende Leitungs- und Betretungsrechte zu Gunsten der Stadt – Umweltbetrieb – als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten auf seine Kosten nach Weisung des Immobilienservicebetriebes der Stadt grundbuchlich zu sichern.
10. Auf den in Nr. 9 genannten Flächen sind im Abstand von jeweils 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse keine Bebauungen, Befestigungen oder tiefwurzelnden Bäume oder Büsche zulässig.
11. Auf dem Grundstück Nr. 4 ist ein befestigter Weg für die Andienung der Kontrollschächte des Mischwasserkanals an der Lutter herzurichten. Die Anforderung zur Wegeherstellung sind mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld (Hr. Schürmann, Tel.: 0521-51 6419) abzustimmen.
12. Die Niederschlagsbeseitigung erfolgt teils im Mischsystem (im Bereich der Verlängerung der Pickertstraße) und teils durch die kommunale Einleitung 7/51 (RÜB Speckerweg). Die im Norden zur Weser-Lutter gelegenen Häuser (Grundstücke Nr. 4-7) haben ihr Niederschlagswasser direkt in die Weser-Lutter einzuleiten. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen und vorzulegen.
13. Für die beiden privaten Stichwege sind die vom Rd. Erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-

Westfalen (MUNLV NRW) vom 26.05.2004 getroffenen Festlegungen „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ verbindlich. Demnach sind die Wohneinheiten auf den heutigen Flurstücken 2689, 1267 und 1268 (südlicher Stichweg) sowie 1257, 1258, 1260, 1270, 1271 und 1763 (nördlicher Stichweg) über jeweils einen privaten Kanal zu erschließen. Die jeweiligen Anschlüsse an den öffentlichen Kanal sind mit dem Umweltbetrieb der Stadt zu regeln.

14. Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich unzulässig.

### **c) Freiflächen**

15. Die Gestaltung der privaten Außenanlagen sowie die Gestaltung der straßenbegleitenden Grünanlagen ist durch einen anerkannten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Vor Baubeginn des ersten Gebäudes ist dem Bauamt ein abgestimmtes Freianlagenkonzept vorzulegen.

16. Für Baumpflanzungen gilt Punkt 6 entsprechend.

17. Aufschüttungen, Bodenabtrag und Bodenmodellage sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bilden die Grundstücke 4-7 (vgl. Punkt 5).

18. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm sind grundsätzlich zulässig. Im Bereich an den Privatstraßen sind die Bestimmungen zu Einhaltung der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen.

19. Im Bereich südlich der Lutter ist ein mindestens 10 Meter breiter Retentionsstreifen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Dieser Abstand bemisst sich aus der Wasserrahmenrichtlinie EG-WRRL und dient als Rückstaufläche der Lutter.

20. Zur Sicherung der Pflege sind Teilflächen der Grundstücke 4-7 entweder in städtisches Eigentum zu überführen oder es ist alternativ eine Pflegevereinbarung mit entsprechender grundbuchlicher Sicherung abzuschließen. Für Letztgenanntes gilt folgende Vereinbarung, welche als Nebenbestimmung in den Bauschein aufzunehmen ist:

*„Die Eigentümer der Grundstücke verpflichten sich gegenüber der Stadt Bielefeld, diese so zu bewirtschaften/zu erhalten, dass dort verlaufende Gewässer einschließlich seiner Ufer und natürlicher Überflutungsflächen i. S. des § 1 WHG als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt und sofern erforderlich entwickelt wird. Die Grundstücke werden von der Stadt Bielefeld gestaltet und bepflanzt. Sie sind dauerhaft für die Gewässerunterhaltung zugänglich zu halten. Veränderungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen.“*

### **d) Belange des Naturschutzes**

21. Die Belange des Naturschutzes werden in einem separaten Folgekostenvertrag mit dem Investor geregelt. Die in ihm genannten naturschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigungen.

### § 3 Erschließung des Baugebietes

22. Der Investor beabsichtigt und verpflichtet sich, das zukünftige Baugebiet auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes zu realisieren und die dafür notwendige Erschließung durchzuführen. Die Verlängerung der Pickertstraße sowie die neuen Erschließungsstraßen werden als Privatstraßen hergerichtet. Dem Investor ist bekannt, dass für die Planung, Herstellung und Pflege Kosten entstehen. Er erklärt sich bereit und in der Lage diese Kosten zu übernehmen.
23. Die Verlängerung des Pickertstraße und die weiteren in der Anlage 1 (*Anmerk.: Städtebauliches Konzept, vgl. Anlage B2*) dargestellten Wege werden durch den Investor als Privatstraße hergerichtet und gehen nach Fertigstellung in ein Gemeinschaftseigentum für die anliegenden Grundstücke über. Entsprechende notarielle Beurkundungen wurden vorgelegt.
24. Die Ausbaupläne für die Privatstraßen sind vor Baubeginn des ersten Gebäudes mit der Stadt - Amt für Verkehr und Bauamt - abzustimmen.
25. Die Privatstraße „Verlängerung Pickertstraße“ sowie der Privatweg, ausgehend von der Straße „Am Kleesbrock“, sind bis spätestens 2 Jahre nach Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages (s. § 11) im Endausbau herzustellen.
26. Die Verlängerung der „Pickertstraße“ hat eine Mindestbreite von 5,50 Meter aufzuweisen. Der Straßenaufbau ist nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
27. Die Eigentümergemeinschaft der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen entlang der verlängerten Pickertstraße darf in einem Abstand bis zu 2,50 Meter beidseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.
28. Es ist mind. 1 Stellplatz pro WE nachzuweisen. Stellplätze (Carport, Garage) sind auf den Grundstücken und grundsätzlich innerhalb der Baufenster herzurichten. In Ausnahmefällen können Stellplätze (Carport, Garage) außerhalb der Baufenster errichtet werden. Stellplätze (Carport, Garage) die grenzständig errichtet werden, dürfen eine Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
29. Zwischen überdachtem Stellplatz (Carport, Garage) und Straßenbegrenzung der nächsten Erschließungsstraße ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
30. In der Verlängerung der Pickerstraße sind insgesamt 4 Besucherstellplätze herzurichten. Die Lage ist der der Anlage 1 (*Anmerk.: Städtebauliches Konzept, vgl. Anlage B2*) zu entnehmen.

**Anlage**  
**Karten zu Auffüllung des Geländes**

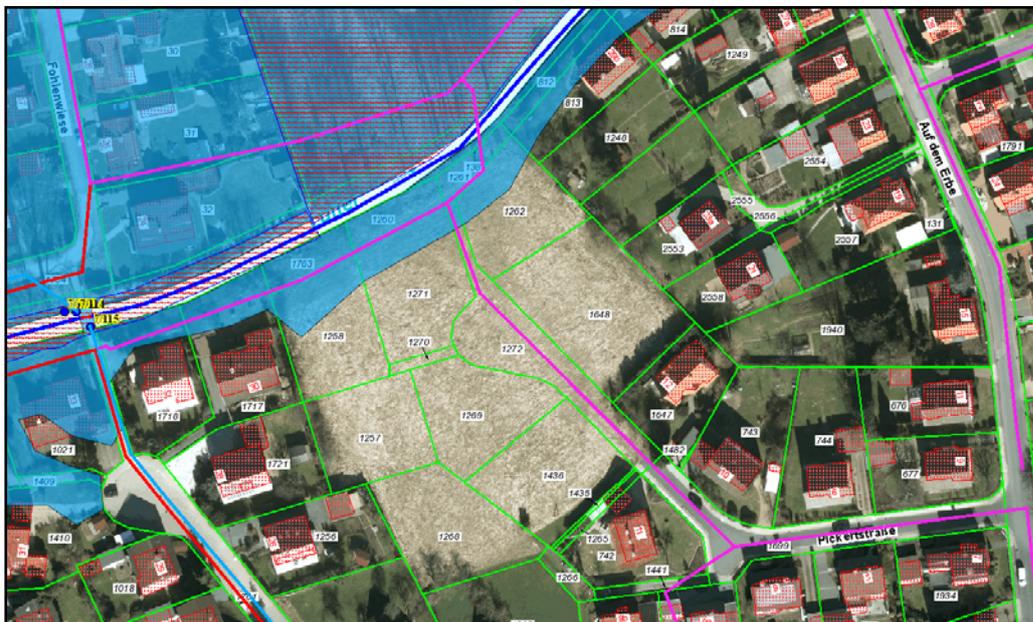


Abbildung 1: blau= Entwurf des neuen gesetzlichen ÜSG, rot= Kanaltrasse  
 [Quelle: Stadt Bielefeld, o.M]

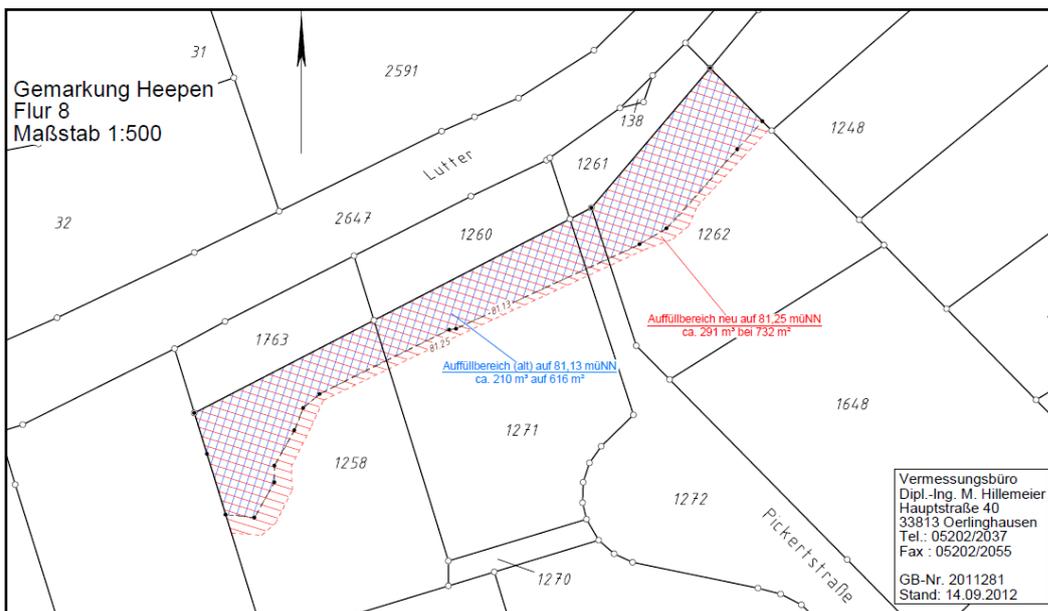


Abbildung 2: Darstellung der erforderlichen Auffüllflächen und -höhen  
 [Quelle: Dipl.-Ing. Hillemeier, o.M]