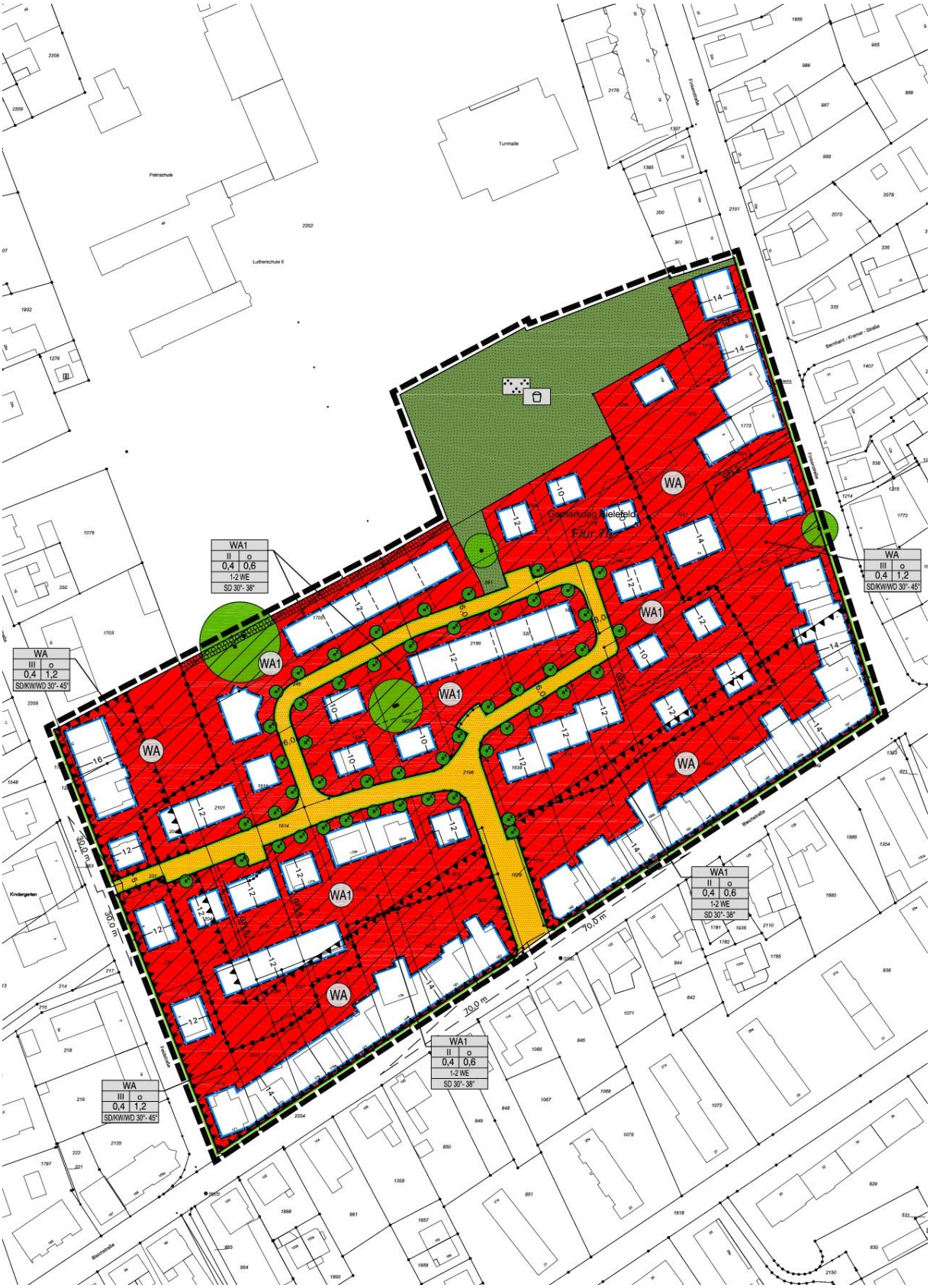
Anlage

D	Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ **Entwurf zur 2. Offenlage** **D.1 Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen / Zeichenerklärungen / Hinweise** D.2 Begründung D.3 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

D.1 <u>Nutzungsplan</u> (Entwurf zur 2. Offenlage, Maßstab ca. 1:2.000)



D.1 <u>Gestaltungsplan</u> (Entwurf zur 2. Offenlage, Maßstab ca. 1:2.000)

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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95);

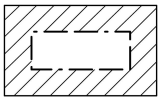
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbau-ordnung (BauO NRW)- in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW, S. 256); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW, S. 729);

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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW, S. 474).

Anmerkung:

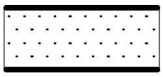
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

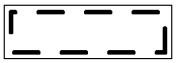
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

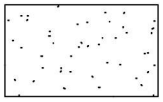
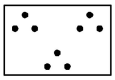
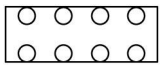
		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
0		**Abgrenzungen**
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1		**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
WA **WA1**		In den **WA**- und **WA1**-Gebieten sind alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sowie die in § 4 (2) 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
2		**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	2.1	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4		zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4
	2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
(0,6)		zulässige Geschossflächenzahl, z.B.0,6
	2.3	Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II		2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (in Verbindung mit Punkt 2.4)

III		3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

	2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Im **WA1**-Gebiet ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze (Punkt 2.3) bei Hauptbaukörpern eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und für alle Gebäudeteile eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen gelten folgende Bezugspunkte: Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Fassadenfläche, maßgebend. Oberer Bezugspunkt: Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD) ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).
3		**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks-flächen, Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO
o		offene Bauweise
	3.2	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
— — · — — ·		Baugrenze
4		**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen** gemäß § 9 (1) 6 BauGB
WA1	4.1	In dem mit **WA1** gekennzeichneten Gebieten sind je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Je

		Reihenmittel- oder Reihenendhaus nur eine Wohneinheit (1 WE).
5		**Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Garagen, überdachte und freie Stellplätze** gemäß § 9 (1) 4 BauGB
	5.1	In einem Streifen von 3,0m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche sind jegliche Gebäude, auch die, die gemäß § 65 (1) 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen genehmigungsfrei sind, nicht zulässig. Sofern Baufenster dichter als 3,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sind hier nur Hauptbaukörper zulässig. Garagen sind mindestens 5,0m und überdachte Stellplätze (Carports) mindestens 3,0m allseitig von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Für freie KFZ-Stellplätze dürfen maximal 50% der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hautgebäude in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus dürfen sie nicht hinter der rückwärtigen Flucht des Hautgebäudes liegen. Auch Teilüberschreitungen sind unzulässig. In **WA**-Gebieten sind zur Bestandsicherung Ausnahmen zulässig.
6		**Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	6.1	Straßenbegrenzungslinie Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	6.2	Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung -öffentlich- Hinweis: Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Fuß- bzw. Radweg, PKW-Stellplätze oder Pflanzinseln sowie die jeweiligen Ausbaustandards sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
7		**Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

		gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB
	7.1	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen Die flächenhaft dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte müssen nicht als parzellenscharfe Erschließungsfläche umgesetzt werden.
GFL1 GFL2 GFL3 GFL4 GFL5		Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zugunsten der Flurstücke 1918 und 1236 (beide Gemarkung Bielefeld, Flur 76) sowie der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zugunsten der Flurstücke 1923, 1924 und 1925 (alle Gemarkung Bielefeld, Flur 76) sowie der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3 zugunsten der Flurstücke 324 und 326 (beide Gemarkung Bielefeld, Flur 76) sowie der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 4 zugunsten des Flurstücks 1613, rückwärtiger Teil (Gemarkung Bielefeld, Flur 76) sowie der Versorgungsträger Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 5 zugunsten der Flurstücke 2041, 2042, 2097, 2099 und 2100 (alle Gemarkung Bielefeld, Flur 76) sowie der Versorgungsträger
8		**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß § 9 (1) 24 BauGB
	8.1	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Bei Neubauten mit Wohnnutzungen, die teilweise oder ganz in den gekennzeichneten Gebieten liegen, ist aufgrund maßgeblicher Außenlärmpegel von >50 dB(A) mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsmaßnahmen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

9		**Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung** gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	9.1	<u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB
 		<u>Zweckbestimmung</u>: Parkanlage <u>Zweckbestimmung</u>: Kinderspielplatz <u>Hinweis:</u> Die Einteilung der Parkanlage in Weg- und Pflanzflächen sowie des Kinderspielplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
	9.2	<u>Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern</u> gemäß §§ 9 (1) 25a BauGB Es ist eine 2-reihige, frei wachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten herzustellen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflegeschnitte sind punktuell durchzuführen. Die optische Wirkung einer Hecke ist zu erhalten. Hierfür sind Straucharten aus der folgenden Auflistung zu verwenden: <u>Liste geeigneter heimischer Straucharten</u>: Hasel (Corylus avellana) Hartriegel (Cornus sanguinea) Prunus spinosa (Schlehe) Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Triebe, Höhe 60 cm bis 100 cm hoch zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen.

	9.3 Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum gemäß § 9 (1) 25a BauGB An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung ist vom Grundsatz vorgegeben, kann im Detail um maximal 5,0 m parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verändert werden. Sofern diese Bäume im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen sind, muss zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1,5 m eingehalten werden. Liste geeigneter heimischer Baumarten: Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii, Hochstamm) Schnee-Felsenbrine (Amelanchier arborea ‚Robin Hill') Kornelkirsche (Cornus mas, Hochstamm) Blumenesche (Fraxinus ornus) Eisenholzbaum (Parrotia persica ‚Vanessa')
	9.4 Zu erhaltende Bäume Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc., sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbetreich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.
10	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	10.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Nebenanlagen, der nicht überdachten Stellplätze, Carports und Garagen, der Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Terrassen grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 10.1.1 Vorgärten Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein Grundstücksstreifen von mindestens 5,00 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ausgenommen sind die zulässigen Zufahrten, Zuwegungen, KFZ-Stellplätze und Gebäude. Bei einem geringeren Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie gilt dies für den verbleibenden Bereich. 10.1.2 Eingrünung von nicht überdachten Stellplätzen Nicht überdachte Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge müssen mit standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzliste unter 9.2) und standortgerechten, kleinkronigen Laubbäumen (siehe Pflanzliste

	unter 9.3) dauerhaft eingegrünt werden, sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.
	10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Bei konzeptionell und/oder baulich zusammenhängenden Gebäuden sind hinsichtlich der Fenster, Wände, Dachformen und Dacheindeckungen sowie der sonstigen Außenbauteile die Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen.
SD/KW/WD 30-45°	10.3 Dachform/ Dachneigung/ Trauf- und Firsthöhe/ Dacheindeckung/ Dachaufbauten und –einschnitte/ Dachüberstand Es sind Satteldächer (SD), Krüppelwalmdächer (KW) und Walmdächer (WD) zulässig und mit einer Dachneigung von 30-45° auszubilden. Zur Anpassung an den Bestand sind andere Dachneigungen zulässig. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Sonnenkollektoren und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
SD 30-38°	Es sind symmetrische Satteldächer als Giebeldächer mit einer Dachneigung von 30-38° auszubilden. Der Hauptfirst muss parallel zur längsten Gebäudeseite verlaufen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Für Garagen und Carports sind auch geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Zwerchgiebel, Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtbreite (Addition aller Einzelbreiten) die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Die Trauflänge wird jeweils einschließlich der Dachüberstände gemessen. Zwerchgiebel müssen folgenden Abstand einhalten: - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). Dachgauben müssen folgende Abstände einhalten: - von der Außenseite der Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,50 m und - vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 0,75 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut). Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: - von der Außenseite die Giebelwand mindestens 1,50 m, - von der Traufe (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut) mindestens 0,75 m und

- vom First (höchster Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut) mindestens 2,00 m (gemessen parallel zur Außenkante der Dachhaut).

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in den **WA1**-Gebieten nur in der Ebene direkt über dem Erdgeschoss ausgebildet werden.

Der seitliche Dachüberstand (Ortgang) wird auf 0,60 m begrenzt.

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen zugelassen werden.

10.4 Werbeanlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW

10.4.1 Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 BauO NRW

Gemäß § 13 Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (hier gekennzeichnet mit WA und WA1) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung darüber hinaus nur mit Hinweisschildern geworben werden.

10.4.2 Anbringungsort an Gebäuden:

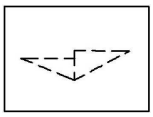
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Größe der Werbeanlagen an Gebäuden:

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Ausleger an Gebäuden:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Oberkante des nächstgelegenen, darunterliegenden öffentlichen Gehwegs

		muss eingehalten sein. Freistehende Werbeanlagen: Freistehende Werbeanlagen (z.B. mobile Klapptafeln, Standtransparente, fest montierte Anlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m zur Oberkante des nächstgelegenen Gehwegs. Sonstige Werbeanlagen: Werbeanlagen sind unzulässig - als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen, - auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder, sofern sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete keine Zulässigkeit durch vorgenannte Punkte ergibt (z.B. am Gebäude), - an Bäumen (einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o.ä.) und an Laternenmasten, sowie - als Aufschriften an Markisen mit einer Schrifthöhe von mehr als 50 cm.
		Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.
11		**Sonstige Festsetzungen**
	11.1	Sichtfelder Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) 10 BauGB).
	11.2	Artenschutzrechtliche Prüfung/ Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9(1a) BauGB i.V.m. § 1a(3) BauGB Die artenschutzrechtliche Prüfung ist entsprechend den § 44 (1, 5 und 6) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter Mitwirkung der Landschaftsarchitekten Kortemeier/ Brokmann (Herford) sowie des Umweltamtes der Stadt Bielefeld im September 2010 erfolgt. Als Ergebnis werden in den Nutzungsplan des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Festsetzungen aufgenommen: • Sollte die Umsetzung des Bebauungsplanes später als sieben Jahre nach dem September 2010 erfolgen, sind unter der Federführung des Umweltamtes die artenschutzrechtlichen

Belange erneut zu prüfen.

- Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen:

  Sträucher dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar beseitigt werden.

  Der Abriss der Gartenhütten sowie die Entfernung der in Anlage 3 der artenschutzrechtlichen Prüfung gekennzeichneten Bäume darf nur in den Monaten September oder Oktober durchgeführt werden. Eine Fällung oder Gebäudebeseitigung zu einem anderen Zeitpunkt darf nur erfolgen, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum bzw. die Hütte nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder als Winterquartier genutzt wird.

12 **Sonstige Hinweise**

12.1 Altablagerungen bzw. Altstandorte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.

12.2 Erdarbeiten

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, Telefon 0521/ 5200250, Fax 0521/ 5200239, anzuzeigen und die Entdekkungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

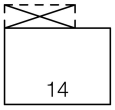
12.3 Errichtung von Kellern, Kellerschächten, Kellerfenstern und Hausdrainagen

Sofern das Grundwasser im Plangebiet höher als das geplante (tiefste) Sohlniveau der Gebäude ansteht, 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 Kellerschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

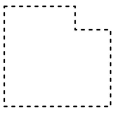
12.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/97.00 „In den alten Gärten“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten in einem Teilbereich die bisherigen Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/3/04.01.

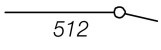
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



vorhandenes, nicht eingemessenes Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gestaltungsplan

Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach

Vorschlag für neue Grundstücksgrenze