

Anlage

A	Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“ • Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen • Begründung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
----------	---

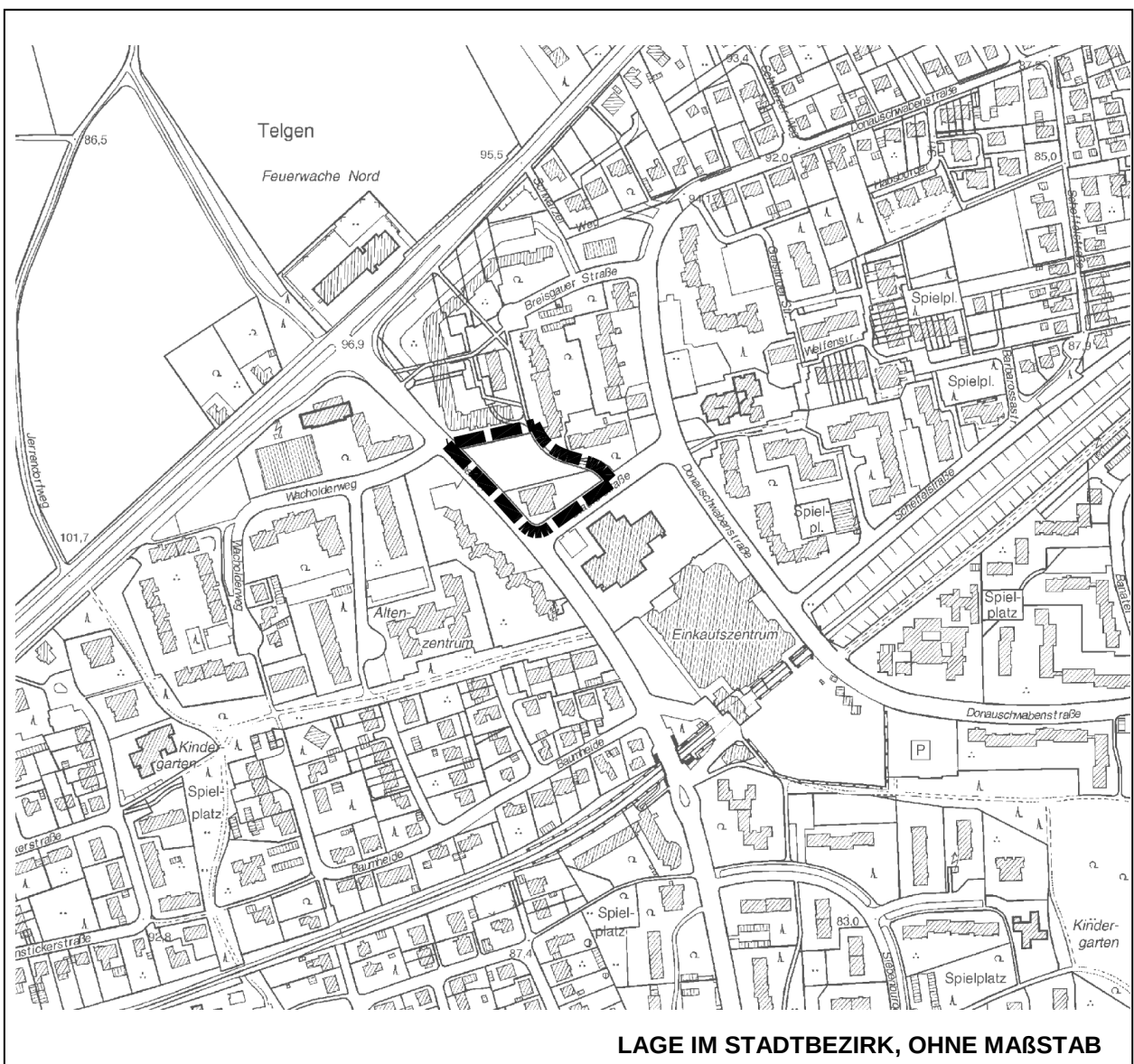
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Vorentwurf Dezember 2013



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“

I Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

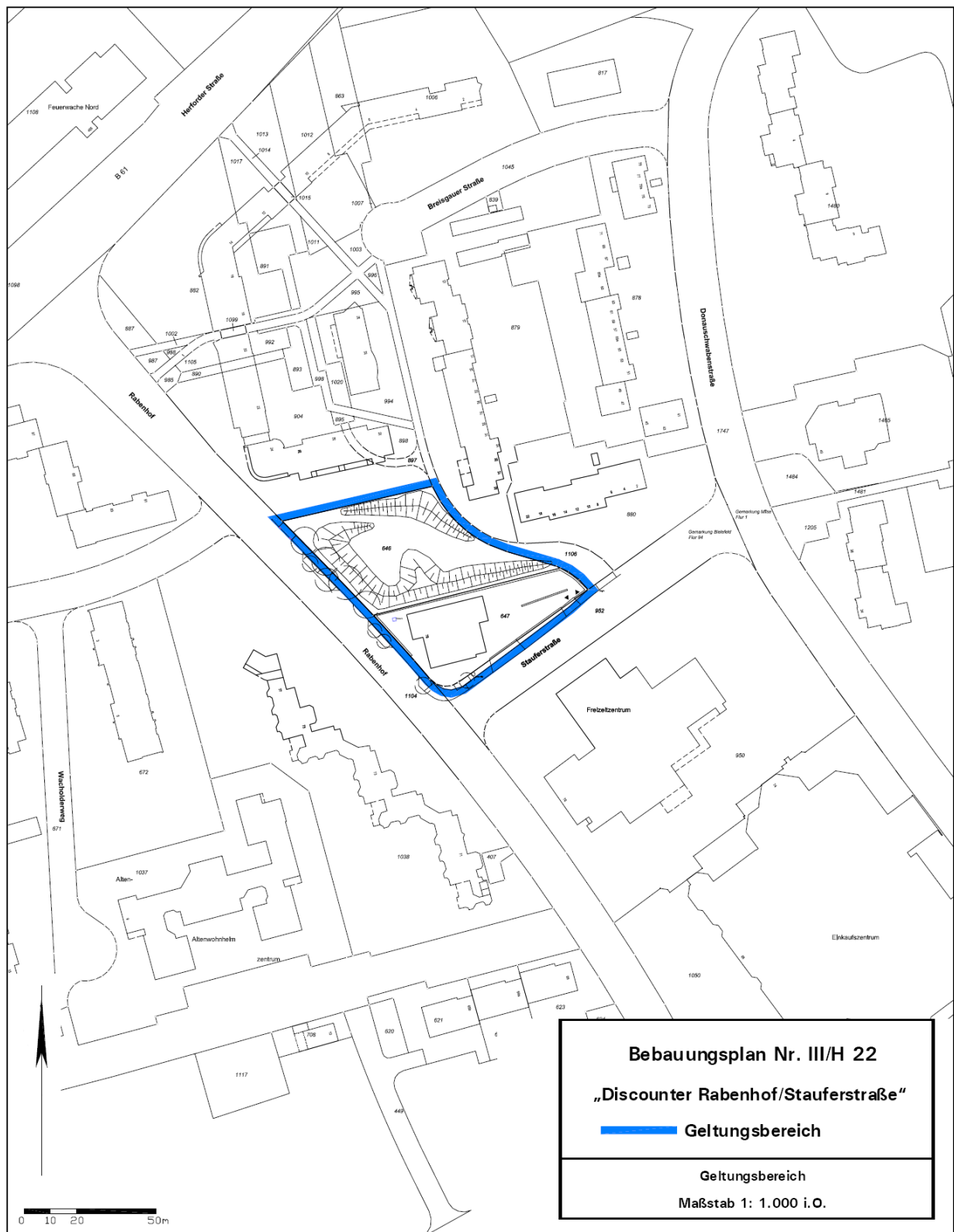
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/3/56.00 „Rabenhof/Stauferstraße“, Auszug
3. Ausgangslage: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/ H 21 „Rabenhof/Stauferstraße“, Auszug
4. Bestandssituation: Luftbild
5. Lageplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“
6. Nutzungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“, Vorentwurf Dezember 2013
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 22 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

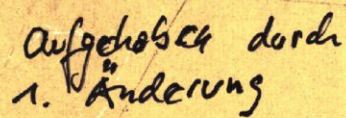
I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2013
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Dezember 2013



4. Bestandssituation: Luftbild

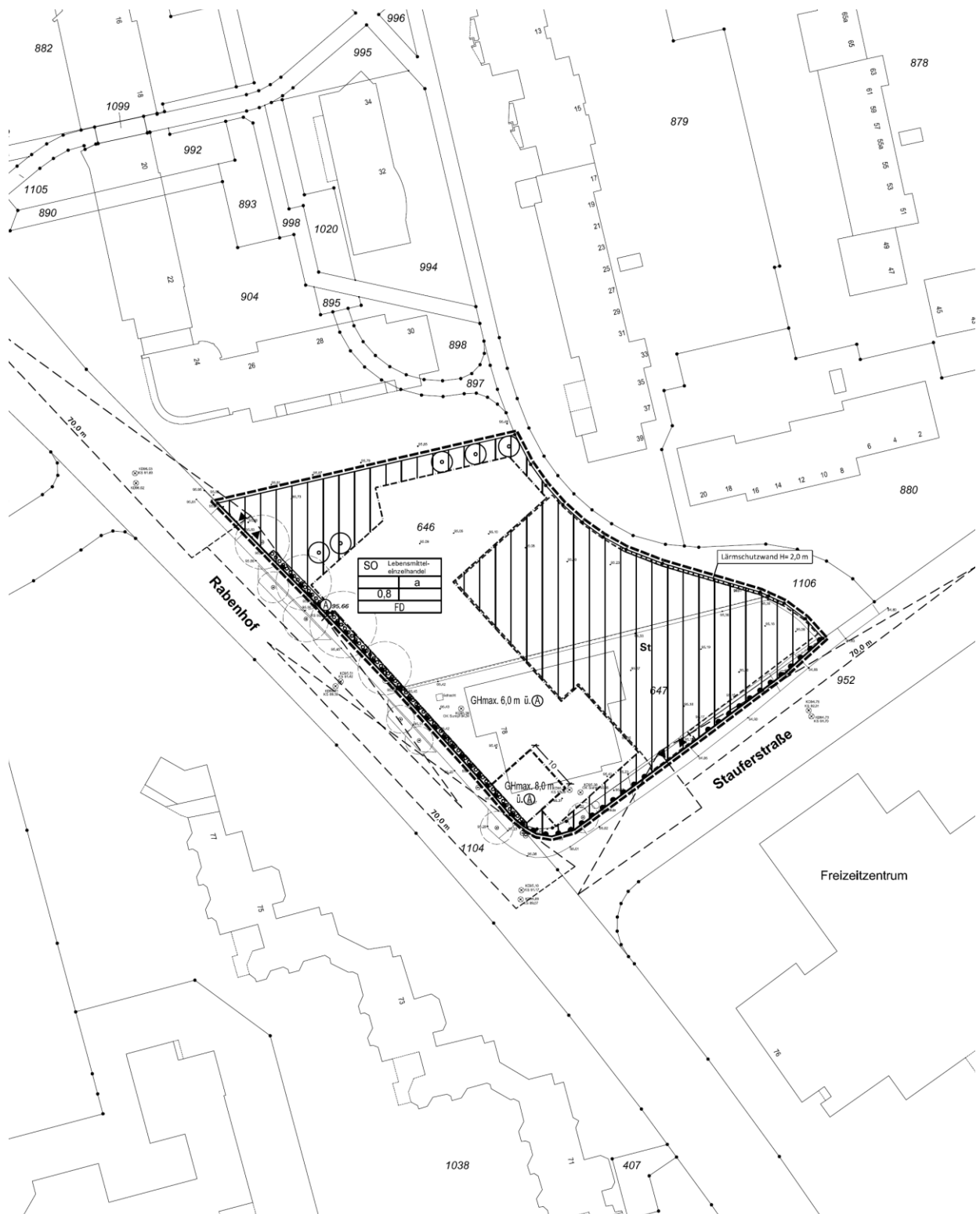


5. Lageplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Stauferstraße“

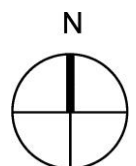


Architektur- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen, Planungsstand: Oktober 2013
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

6. Nutzungsplan Nr. III/H 22 „Discounter Rabenhof/Staufenerstraße“



Planungsstand: Vorentwurf Dezember 2013
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

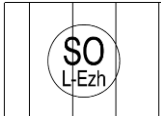
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564).

Anmerkungen und Hinweise:

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

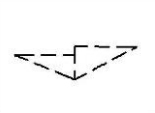
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

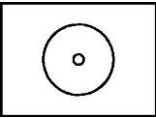
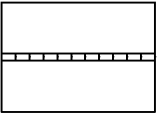
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0	Abgrenzungen																																																
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</u>																																																
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB																																																
	1.1 <u>Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel</u> gemäß § 11 BauNVO 1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m². Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept): <table><tr><th colspan="2">Nahversorgungsrelevante Sortimente</th></tr><tr><td colspan="2">Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</td></tr><tr><td colspan="2">Getränke</td></tr><tr><td colspan="2">Nahrungs- und Genussmittel</td></tr><tr><td colspan="2">Pharmazeutika, Reformwaren</td></tr><tr><td colspan="2">Schnittblumen</td></tr><tr><td colspan="2">Zeitungen / Zeitschriften</td></tr></table> 1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 15 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. <table><tr><th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</th></tr><tr><td>Bekleidung</td><td>Hörgeräte</td></tr><tr><td>Bettwäsche</td><td>Kunstgewerbe / Bilder</td></tr><tr><td>Bild- und Tonträger</td><td>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</td></tr><tr><td>Bilderrahmen</td><td>Musikinstrumente und Zubehör</td></tr><tr><td>Bücher</td><td>Optik, Augenoptik</td></tr><tr><td>Computer und Zubehör</td><td>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</td></tr><tr><td>Elektrokleingeräte</td><td>Sanitätsbedarf</td></tr><tr><td>Foto</td><td>Schuhe</td></tr><tr><td>Gardinen</td><td>Spielwaren</td></tr><tr><td>Geschenkartikel</td><td>Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)</td></tr><tr><td>Glas / Porzellan / Keramik</td><td>Sportbekleidung</td></tr><tr><td>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware</td><td>Sportschuhe</td></tr><tr><td>Stoffe / Wolle</td><td>Telekommunikation und Zubehör</td></tr><tr><td>Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)</td><td>Uhren / Schmuck</td></tr><tr><td>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche</td><td>Unterhaltungselektronik und Zubehör</td></tr><tr><td></td><td>Wäsche / Miederwaren / Bademoden</td></tr></table>	Nahversorgungsrelevante Sortimente		Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel		Getränke		Nahrungs- und Genussmittel		Pharmazeutika, Reformwaren		Schnittblumen		Zeitungen / Zeitschriften		Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)		Bekleidung	Hörgeräte	Bettwäsche	Kunstgewerbe / Bilder	Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Bilderrahmen	Musikinstrumente und Zubehör	Bücher	Optik, Augenoptik	Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Elektrokleingeräte	Sanitätsbedarf	Foto	Schuhe	Gardinen	Spielwaren	Geschenkartikel	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)	Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportschuhe	Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhren / Schmuck	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör		Wäsche / Miederwaren / Bademoden
Nahversorgungsrelevante Sortimente																																																	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel																																																	
Getränke																																																	
Nahrungs- und Genussmittel																																																	
Pharmazeutika, Reformwaren																																																	
Schnittblumen																																																	
Zeitungen / Zeitschriften																																																	
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)																																																	
Bekleidung	Hörgeräte																																																
Bettwäsche	Kunstgewerbe / Bilder																																																
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme																																																
Bilderrahmen	Musikinstrumente und Zubehör																																																
Bücher	Optik, Augenoptik																																																
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren																																																
Elektrokleingeräte	Sanitätsbedarf																																																
Foto	Schuhe																																																
Gardinen	Spielwaren																																																
Geschenkartikel	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)																																																
Glas / Porzellan / Keramik	Sportbekleidung																																																
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportschuhe																																																
Stoffe / Wolle	Telekommunikation und Zubehör																																																
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhren / Schmuck																																																
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör																																																
	Wäsche / Miederwaren / Bademoden																																																

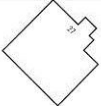
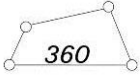
Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld - (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).

	1.1.3 Die Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes sind auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Ausnahmen können im Einzelfall bei Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefer-tätigkeiten sind auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8 GHmax 8,0 m ü. A	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,8 2.2 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.2.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe</u> in Meter, hier z.B. 8,0 m Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika). - Unterer Bezugspunkt: Bezugspunkt A gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 95,66 m ü. NHN
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a -----	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Abweichende Bauweise Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 <u>Fläche für Stellplatzanlagen</u> Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
   	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u> 5.2 <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> Ein- und Ausfahrt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz 5.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	6.1 <u>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 6.1.1 Pflanzstreifen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch-/ Staudenbepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Vorhandener standortgerechter, heimischer Gehölzbestand ist anzurechnen. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Alternativ kann bei einem abgestimmten Grünkonzept auch eine Bepflanzung mit Bodendeckern erfolgen.

	6.1.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von standortgerechten, heimischen Laubbäumen: stadtklimafeste Einzelbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe. Von den Standorten kann aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte ist in einer Größe von mind. 12 m³ und einer Tiefe von 1,50 m anzulegen. Die Baumscheibe ist vollständig zu begrünen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.
7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	7.1 Lärmschutzwand Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss in geschlossener Bauweise und einer Schallminderung von ≥ 24 dB(A) bzw. einer Flächenmasse von > 10 kg/m² ausgeführt werden. 7.2 Für die Fahrgassen der Stellplatzanlage ist eine Asphaltoberfläche oder alternativ ein schalltechnisch gleichwertiger Belag (z.B. Betonpflaster ohne Fase) zu realisieren. 7.3 Die Einkaufswagen-Sammelbox ist zu überdachen und dreiseitig einzuhausen. Die Öffnung der Einhausung muss in östliche Richtung orientiert sein. <i>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung für das Geschäftshaus Rabenhof 78 in Bielefeld (goritzka akustik, Leipzig, 17.10.2013)</i>
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	8.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 8.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachform und Dachneigung zulässig: - Flachdach (FD) mit maximal 3° Dachneigung Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

	8.1.2 <u>Fassadengestaltung</u> Zulässig sind folgende Materialien: Klinker, Trespa, Doppelstegplatten, Glas, Sichtbeton (weitere Materialien im untergeordneten Maß). Farben hell bis anthrazit sowie eine weitere Farbe entsprechend des Corporate Identity des Marktbetreibers, jedoch nicht mehr als 20 % der Fassade. 8.1.3 <u>Werbeanlagen</u> <u>Werbeanlagen an den Gebäuden:</u> Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen unzulässig (<i>Ausnahme siehe freistehende Werbeanlagen</i>). Es sind maximal 4 Werbeanlagen zulässig, hier im Einzelnen: - maximal 2 Werbeanlagen mit einer Größe von 2,0 m x 2,7 m, - maximal 1 Werbeanlage mit einer Größe von 2,2 m x 2,1 m, - maximal 1 Werbeanlage mit einer Größe von 1,0 m x 2,7 m. Dabei sollen Werbeanlagen einen Abstand von 1,0 m zur Gebäudecke aufweisen. Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. <u>Freistehende Werbeanlagen</u> Es ist zusätzlich eine freistehende Werbeanlage im Plangebiet zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 4,4 m², die maximale Höhe 4,0 m über Ausbauhöhe der Stellplatzanlage. Maßgebend für die Definition der Ausbauhöhe der Stellplatzanlage ist hier der, der freistehenden Werbeanlage, nächstgelegene Punkt. <u>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</u> Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Hierzu zählen insbesondere die Farbtöne: - Tagesleuchtfarben: RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), RAL 3026 (Leuchthellrot), RAL 6038 (Leuchtgrün); - Farben im Straßenverkehr: RAL 1023 (Verkehrsgelb), RAL 2009 (Verkehrsorange), RAL 3020 (Verkehrsrot), RAL 4006 (Verkehrspurpur), RAL 5017 (Verkehrsblau), RAL 6024 (Verkehrsgrün), RAL 7042 (Verkehrsgrau A), RAL 7043 (Verkehrsgrau B), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9017 (Verkehrsschwarz). 8.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW 8.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Die Stellplatzsammelanlage ist zu begrünen. Für jeweils angefangenen 4 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) fachgerecht zu pflanzen, zu unterpflanzen, zu unter-
--	---

	halten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Anpflanzung ist nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen sind als Baumreihen entlang der Stauferstraße und entlang des nordöstlich verlaufenden Fuß-/Radwegs anzulegen. Die Baumpflanzungen gemäß der Textlichen Festsetzung 6.1.2 können hierfür bei einem abgestimmten Grünkonzept angerechnet werden. Gleiches gilt bei Erhalt bestehender Bäume. Die Pflanzgrube der Baumstandorte ist mit einer Größe von mind. 12 m³ und einer Tiefe von 1,50 m anzulegen. Die Baumscheibe ist vollständig zu begrünen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. 8.2.2 <u>Begrünung Schallschutzwand</u> Die Schallschutzwand ist auf ihrer dem Fuß-/Radweg zugewandten, nordöstlichen Seite mit standortgerechten heimischen Kletterpflanzen zu begrünen; Pflanzdichte: 1 Pflanze je angefangene 2 lfm Wand.
9	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  	vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer eingemessene Baumstandorte (Vermessungsbüro Wilkens, 07/2013)

9. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. 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, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.
6. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.