

Anlage C:

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Wolfsheide / Büsumer Straße“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

der 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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 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) und der 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Am 12.03.2015 hat der Rat der Stadt Bielefeld folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die in der Planzeichnung (Anlage A1) gekennzeichnete Fläche des Flurstücks Nr. 218, Flur 8; Gemarkung Altenhagen westlich der Straße Wolfsheide und nördlich der Büsumer Straße wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altenhagen, Gebiet Kafkastraße / Büsumer Straße mit einbezogen. Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1: 500, die Bestandteil dieser Satzung ist.

————— = Grenze des Satzungsbereiches

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs.1 BauGB.

§ 3

Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 Abs. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2. **Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO)

— · — · — · — · — = Baugrenze

4. **Anzahl der Wohneinheiten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

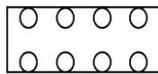
Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude (Einzel- und Doppelhäuser) zulässig

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Wohngebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) innerhalb des Satzungsgebietes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) 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; die VDI 2719 kann im Bauamt – Bauberatung-, August Bebel-Straße 92, Zimmer E41, eingesehen werden.

6. **Anpflanzungen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)



= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist eine einreihige, 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:

Liste geeigneter heimischer Straucharten:

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Aschweide	(Salix cinera)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)

7. **Hinweise zur Beachtung**

Bodendenkmale

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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erlaubnisfeld Herford

Aus bergbehördlicher Sicht wird zur Information darauf hingewiesen, dass sich die Planfläche über dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Herford“ befindet. Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Hannover) und die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (Hamburg). Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Bodenschätzen wie z.B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle, oder Kali- und Steinsalze. Unter „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Diese Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem vorläufigen Konkurrenzschutz und klärt nur grundsätzlich, welcher Unternehmer befristet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass konkrete Umweltauswirkungen damit noch nicht verbunden sind. Erforderlich wären dafür erst noch konkrete Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc.

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle –Tel. 0521/512301- oder die Polizei –Tel. 0521/5450- zu benachrichtigen

Telekommunikationslinien

Am Rande des Plangebietes sind Telekommunikationslinien (Tk- Linien) der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Tk- Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Zur Minimierung von Aufwendungen für die Telekom sind folgende Belange zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk- Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Konkrete Maßnahmen sind so auf die vorhandenen Tk- Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk- Linien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk- Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk- Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk- Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Die einzelnen Maßnahmen wie z.B. die Festlegung der Höhe der Erdgeschossfußböden und die Ausgestaltung von Kellerfenstern u. ä. können unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geländeverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der privaten Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Drainagen

Eine funktionstüchtige Drainierung der verbleibenden Ackerflächen ist auch nach Umsetzung der Planung sicherzustellen.

Öffentliche Verkehrsfläche (Straße Wolfsheide)

Die im Kataster dargestellte städtische Verkehrsfläche (Straße Wolfsheide) ist angrenzend an den Bereich der Satzung dem derzeitigen Straßenniveau anzugleichen.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft