

## Anlage

<b>C1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne, Nutzungsplan</li><li>- Textliche Festsetzungen</li></ul> Planungsstand: Entwurf Juni 2016
-----------	--

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Jöllenbeck

### Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Entwurf Juni 2016



LAGE IM STADTBEZIRK

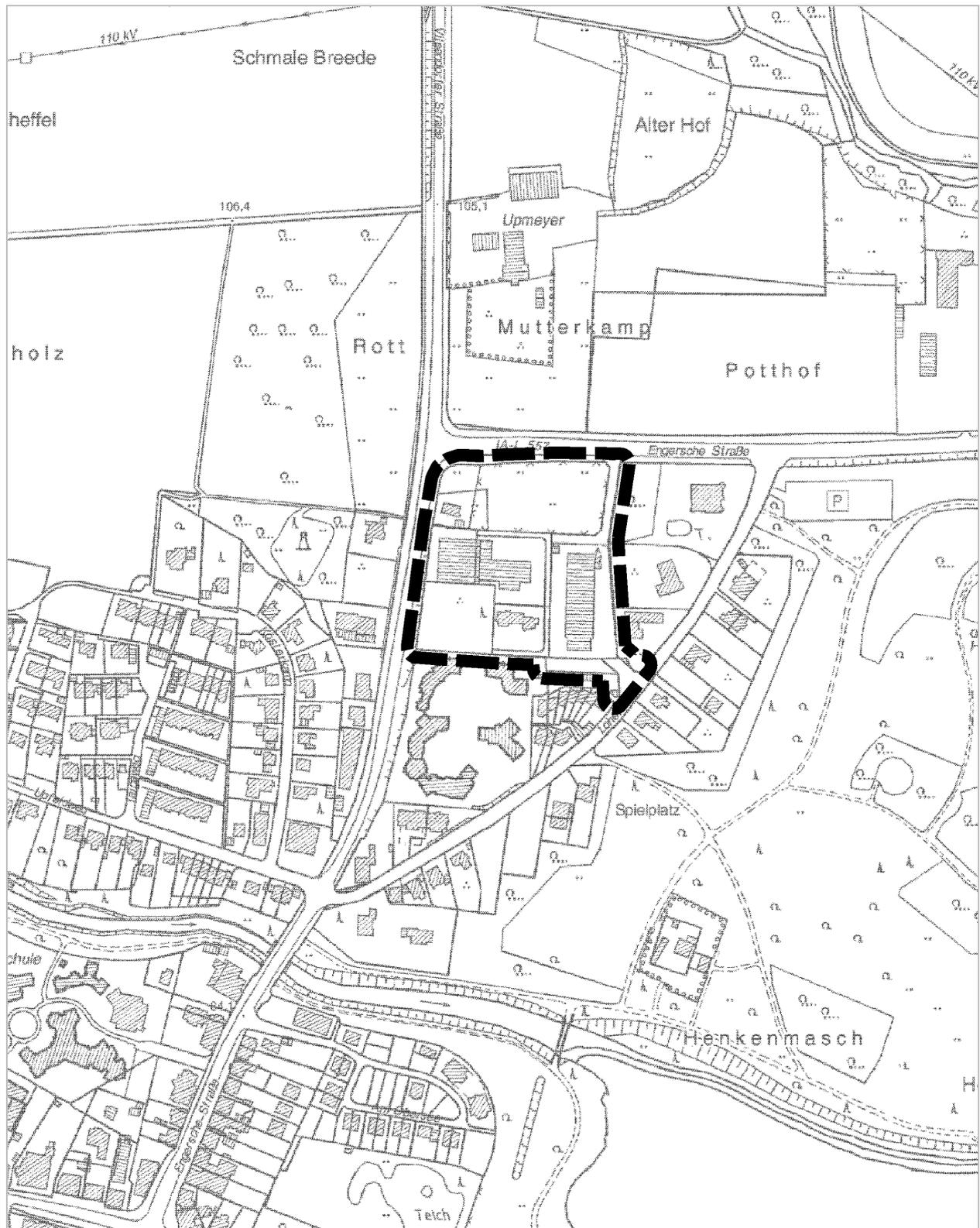
## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“, Erstaufstellung**

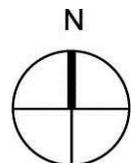
#### **Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

1. Übersichtsplan
2. Abgrenzungsplan
3. Luftbild Bereich Engersche Straße/Loheide
4. Bestandsplan und Zeichenerklärung
5. Gestaltungsplan und Zeichenerklärung
6. Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ – Nutzungsplan Vorentwurf
7. Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ – Nutzungsplan Entwurf
8. Angabe der Rechtsgrundlagen
9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
10. Hinweise zur Beachtung

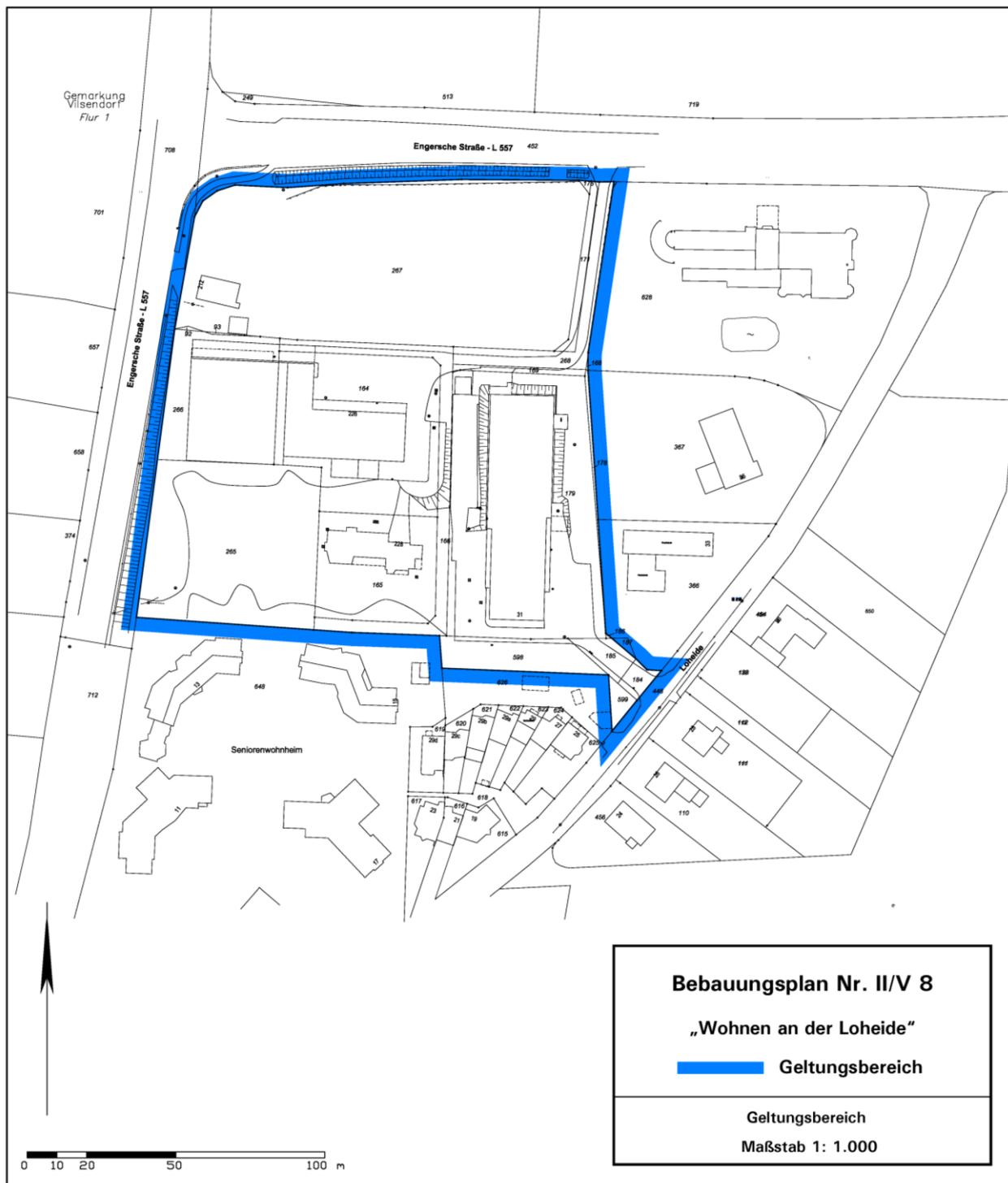
# 1. Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Lohede“  
Übersichtsplan, Auszug aus der DGK 5  
ohne Maßstab



## 2. Abgrenzungsplan

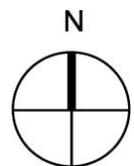


Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“  
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

### 3. Luftbild Bereich Engersche Straße/Loheide



Bestandssituation  
Luftbild und Geltungsbereich, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

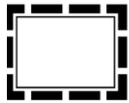


## 4. Bestandsplan



Stand Bestandsaufnahmen Februar/Mai 2014, teilaktualisiert Mai 2016  
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

# Bestandsplan, Zeichenerklärung



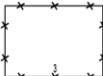
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Nicht eingemessene Gebäude



Gebäude abgerissen



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

## Hauptnutzungen



Allgemeines Wohnen



Gewerbliche Nutzung

## Dachlandschaft, Geschossigkeit



Walmdach (WD)



Satteldach (SD)



Flachdach (FD)

II+D 40°

Geschossigkeit des Hauptbaukörpers und Dachneigung:  
hier: 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss +  
40° Dachneigung



Denkmalgeschütztes Gebäude

## Verkehrsflächen, Infrastrukturen



öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit



Sackgasse



Öffentlicher Parkplatz

## Sonstiges



Nicht bebaute Grundstücksfläche



Versiegelte Betriebsflächen

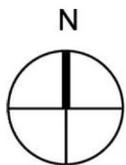


Böschung



Gehölzbestand (teilweise eingemessen)

## 5. Gestaltungsplan



**Architekt**  
Dipl.-Ing. (FH)  
**Ralf Czesla**

Am Hagen 12  
32584 Löhne

Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung durch Architekturbüro Czesla, 30.05.2016;  
Planungsstand: Mai 2016, Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

## Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

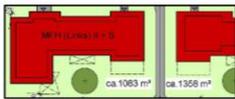
geplante Bebauung mit möglicher Grundstücksteilung:



- Einzelhäuser mit Garage/Carport



- Doppelhaus mit Garage/Carport



- Gruppe mit 3 Mehrfamilienhäusern

Geschossigkeit:

I

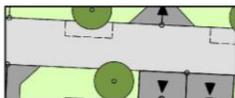
- 1 Vollgeschoss

II

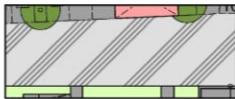
- 2 Vollgeschosse

II + S

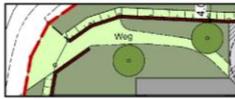
- 2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss



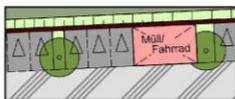
öffentliche Erschließungsstraße/Wohnstraße mit Stellplätzen



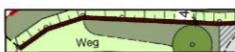
private Erschließungsfläche



Fußweg zur Ampelkreuzung im Nordwesten



Stellplatzsammelanlage



geplante Lärmschutzwand – einzugrünen



geplante Leitungstrasse im Südwesten (Regen/Schmutzwasser)



Baumpflanzungen

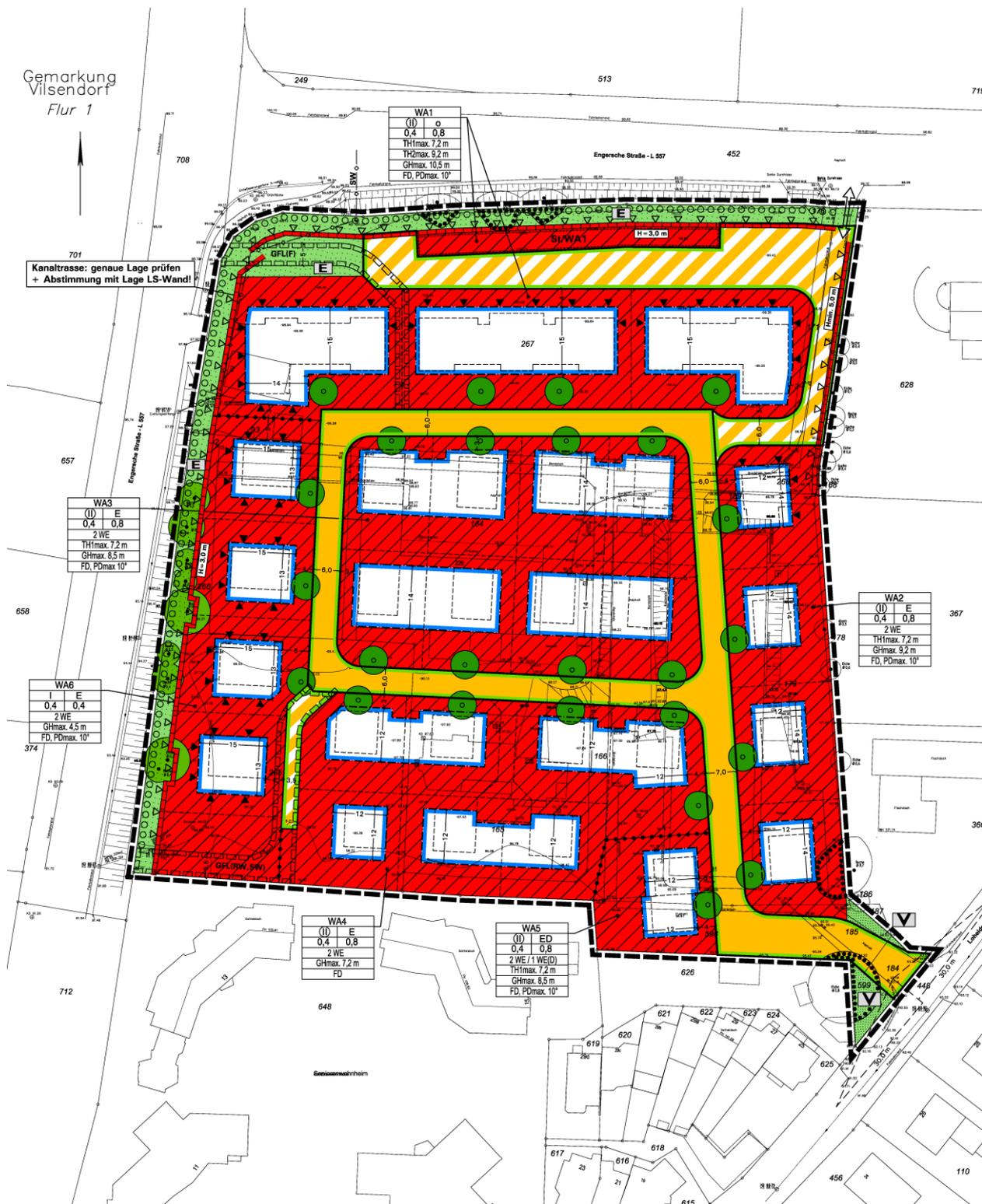


bestehende Bebauung im Umfeld



Planbereich

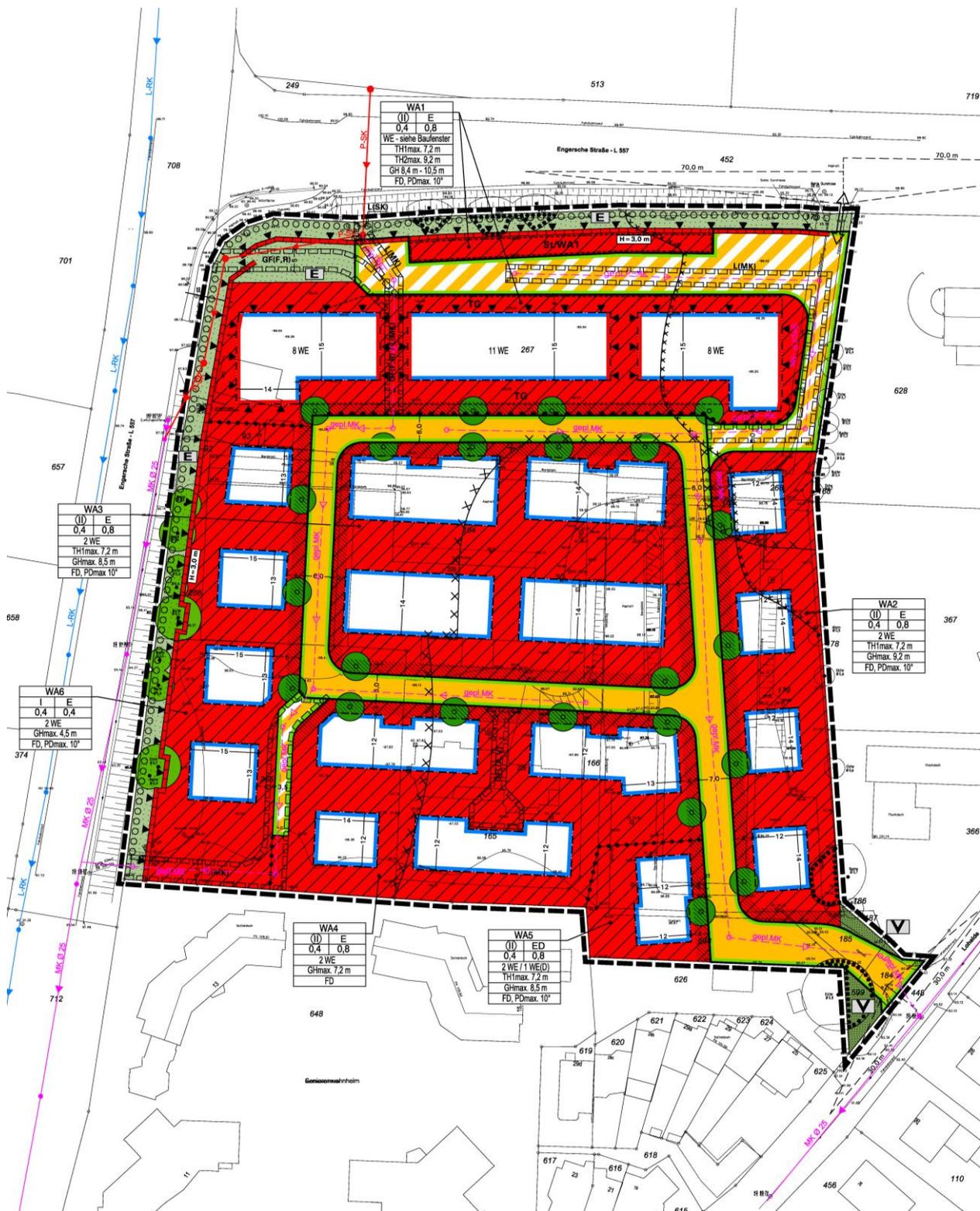
## 6. Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ – Nutzungsplan Vorentwurf



Planungsstand Vorentwurf Juli 2015,  
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



# 7. Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ – Nutzungsplan Entwurf



Planungsstand Entwurf Juni 2016,  
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



## 8. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. 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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

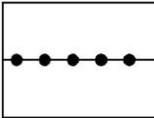
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

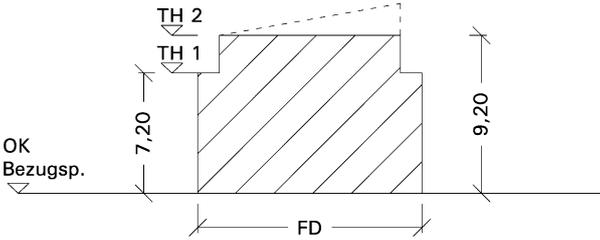
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

### Anmerkungen:

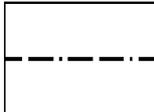
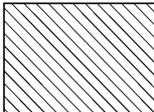
Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

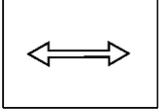
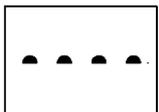
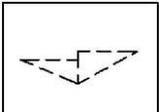
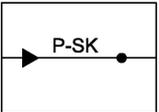
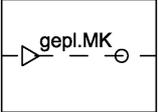
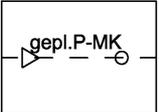
<b>9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen</li> </ul> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,4</b>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4</p>

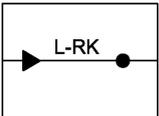
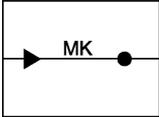
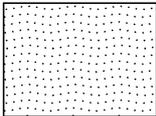
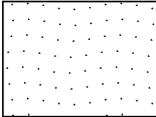
<p><b>0,8</b></p> <p><b>II</b></p> <p><b>II</b></p> <p><b>TH1max. 7,2 m</b></p> <p><b>TH2max. 9,2 m</b></p> <p><b>GH 8,4 - 10,5 m</b></p> <p><b>GHmax. 8,5 m</b></p>	<p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,8</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend zwei Vollgeschosse (je nach Gesamthöhe ggf. mit Staffelgeschoss, s. Punkt 2.4)</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, hier z. B. maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>Die zulässige maximale Traufhöhe oder Gebäude-/Firsthöhe ergibt sich für die Teilbauflächen aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen WA1 bis WA6 in der Plankarte:</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Traufhöhe in Meter:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- TH1 = maximale Traufhöhe der Außenkante Außenfassade der Gebäude (einschließlich Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss bei Staffelgeschossen und Oberkante Attika bei einem Flachdach ohne zusätzliches Staffelgeschoss), hier 7,2 m</li> <li>- TH2 = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses im WA1, hier 9,2 m</li> </ul> <p>Prinzipiskizze zu TH1 und TH2:</p>  <p>TH 1 = max. Höhe OK Brüstung über Vollgeschoss TH 2 = max. TH Staffelgeschoss FD oder PD</p> <p>2.4.2 <u>Zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß</u> in Meter im WA1, hier 8,4 m bis 10,5 m</p> <p>2.4.3 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter im WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6, hier z. B. 8,5 m</p>
--	---

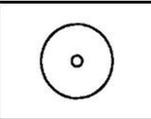
	<p>2.4.4 <u>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</u></p> <p><u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <p>Traufhöhe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Flachdächern Oberkante Attika oder bei Flachdach mit Staffelgeschoss Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss gemäß 2.4.1</li> <li>- Bei Pultdächern Schnittkante der Außenfläche der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) wird hiervon abweichend durch die zulässige Gesamthöhe GHmax. bestimmt.</li> </ul> <p>Gesamthöhe der Gebäude: Bei Gebäuden mit Flachdach oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika, ggf. auch über Oberkante Staffelgeschoss), bei Pultdächern Oberkante Dach der höheren Dachseite (s. o.)</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Straßenausbauplanung für die Erschließungsstraße. Die gemäß Ausbauplanung erforderliche Höhenlage der Verkehrsfläche wird zum Satzungsbeschluss in den Planunterlagen entsprechend ergänzt, um die hier maßgeblichen Bezugspunkte eindeutig zu bestimmen.</i></p> <p>2.4.5 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für Solaranlagen auf Flachdächern:</u> Die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen kann um maximal 0,5 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch örtliche Bauvorschrift unter Punkt 12.1.3)</p>
<b>3</b>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<b>E</b>  <b>ED</b>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>

 	<p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien oder Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulinie Ein Zurücktreten hinter die im Nutzungsplan festgesetzten Baulinien um bis zu 1,0 m kann als Ausnahme gemäß § 23 (2) BauNVO zugelassen werden. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche (§ 9(1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 23 BauNVO): Im WA1 ist der westliche Eckbaukörper auf der westlichen Baulinie zu errichten (Zurücktreten ggf. bis zu 1 m siehe oben), die Tiefe der Abstandflächen gegenüber der Lärmschutzwand mit eigenen Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW ist hier entlang der Baulinie entsprechend zu reduzieren.</li> <li>- Baugrenzen</li> </ul> <p><i>Hinweis zur Riegelbebauung im WA1: Errichtung von jeweils durchgängigen Baukörpern innerhalb der drei Baufelder (s. Punkt 11.1.2)</i></p>
	<p>3.3 <u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>3.3.1 <u>Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den in der Plankarte gekennzeichneten je 3 m breiten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 12.2.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig – ausgenommen hiervon ist jedoch die Randzone mit Zufahrtverbot im WA1 gemäß Festsetzung 6.4.2.</p> <p>3.3.2 <u>Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.</p> <p><i>Hinweis: zu Vorgartenzonen, Einfriedungen etc. s. örtliche Bauvorschriften/Punkt 12.2.2</i></p>

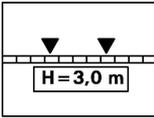
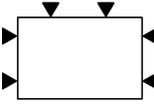
4	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin-bottom: 20px;">TG</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content;">St/WA1</div>	<p>4.1 <u>Tiefgaragen im WA1</u></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen, mit Anschluss an die private Verkehrsfläche im Norden (Einzeltiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgarage für alle drei Baukörper im WA1)</p> <p>4.2 <u>Fläche für Stellplatzanlagen im WA1</u></p> <p>Fläche für ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sowie für Garagen-/Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze, zugeordnet zu den Gebäuden im WA1</p> <p>Im WA1 sind weitere ebenerdige Stellplatzanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Als Ausnahme können Sonderstellplätze/-carports für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä. zugelassen werden. <i>Hinweis: Festsetzung 3.3 ist zu beachten.</i></p>
5	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
<p>8 WE / 11 WE</p> <p>2 WE / 1 WE(D)</p>	<p>5.1 <u>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA1</u> gemäß Planeintrag:</p> <p>maximal 8 Wohneinheiten für die Eckgebäude im Osten und Westen und 11 Wohneinheiten im Mittelbaukörper</p> <p>5.2 <u>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6</u> gemäß Planeintrag:</p> <p>maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte</p>
6	<b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<p>6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</u></p>

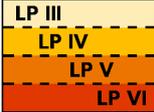
	<p>6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p>
	<p>6.3 <u>Straßenverkehrsflächen, privat</u></p>
	<p>6.4 <u>Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</u></p> <p>6.4.1 <u>Ein-/Ausfahrten zur L 557 (Engersche Straße)</u> Ein-/Ausfahrten zur L 557 sind unzulässig. Im Nordosten kann in dem mit Pfeil gekennzeichneten Bereich als Ausnahme ggf. eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) zugelassen werden, Voraussetzung: eindeutige Sperrung für den Regelverkehr durch eine fest installierte Zaun-/Toranlage im Anschluss an die Lärm-schutzwand an der L 557.</p>
	<p>6.4.2 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im WA1</u> Im gekennzeichneten Bereich entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraße im WA1 sind Ein-/Ausfahrten für oberirdische Stellplatz-/Garagen-/Carportanlagen und für Tiefgaragen unzulässig.</p>
	<p>6.5 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO).</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB</p>
  	<p>7.1 <u>Leitungstrassen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- privater Schmutzwasserkanal, Bestand</li> <li>- Mischwasserkanal, Planung</li> <li>- privater Mischwasserkanal, Planung</li> </ul>

 	<p><u>Hinweise:</u>  <i>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regenwasserkanal, Bestand (Landesbetrieb Straßenbau NRW)</li> <li>- Mischwasserkanal, Bestand</li> </ul> <p><i>Beidseits von Kanaltrassen ist ein Streifen von je 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Grünflächen</b>  gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
   	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung Verkehrsgrün</p> <p>8.2 <u>Private Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung Gebietseingrünung</p>
<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>  gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Fläche mit Geh- und Fahrrechten für geplante Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer:</u></p> <p>Die Fläche im gekennzeichneten Bereich im Nordwesten im Bereich des WA1 und der privaten Grünfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Ampelanlage an der L 557 und an die Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im Plangebiet zu belasten. Die genaue Wegeführung kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soweit erforderlich verändert werden. Im südlichen Abschnitt überlagert sich das Geh- und Fahrrecht mit dem Leitungsrecht für den geplanten Mischwasserkanal gemäß Punkt 9.3.</p>

 <p>L(SK)</p>	<p>9.2 <u>Fläche mit Leitungsrechten für vorhandenen privaten Schmutzwasserkanal:</u></p> <p>Die Fläche im gekennzeichneten Bereich im Nordwesten innerhalb der Grünfläche zur Gebietseingrünung ist in gesamter Breite mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Beidseits der Kanaltrasse ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
 <p>L(MK)</p>	<p>9.3 <u>Fläche mit Leitungsrechten für geplante Anlage der Mischwasserkanalisation</u></p> <p>Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Im Nordwesten im WA1 überlagert sich das Leitungsrecht mit dem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger/Radfahrer gemäß Punkt 9.1.</p> <p><i>Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zu Beachtung/Punkt 4</i></p>
 <p>GFL(A,V)</p>	<p>9.4 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im WA4</u></p> <p>Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p> <p><i>Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zu Beachtung/Punkt 4</i></p>
<p>10</p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>
	<p>10.1 <u>Anpflanzung standortgerechter Bäume auf Privatgrundstücken entlang der Planstraße</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht in Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.</p> <p>Geeignete Arten sind z. B. Apfeldorn (Crataegus x lavalleyi `Carrierei`), Blumenesche (Fraxinus ornus), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)/Hochstamm, Schnee-Felsenbirne (Amelanchier arborea `Robin Hill`).</p>

	<p><i>Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Beispiele geeigneter Arten: s. Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2016, Kap. 4/Tab. 2: Pflanzenauswahlliste</li> <li>- Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds wird die Verwendung einer Baumart empfohlen, die durch den Projektentwickler einheitlich geplant und gepflanzt werden sollte.</li> <li>- Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen (s. Punkt 7) wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</li> </ul>
<div data-bbox="210 568 363 680" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 100px;"> <p>oooooooo</p> </div> <div data-bbox="210 1357 363 1469" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  </div>	<p>10.2 <u>Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer Baumhecke</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Im gekennzeichneten Pflanzstreifen zwischen Lärmschutzwand und Geltungsbereichsgrenze ist eine geschlossene Gehölzanpflanzung mit standortheimischen Arten vorzusehen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme vorzunehmen.</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parallel zum Planverfahren werden die Gestaltung der Lärmschutzwand und die Pflanzmaßnahmen zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt.</li> <li>- Beispiele geeigneter Arten: s. Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2016, Kap. 4/Tab. 2: Pflanzenauswahlliste)</li> <li>- Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen (s. Punkt 7) wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</li> </ul> <p>10.3 <u>Erhalt von Einzelbäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt.</p> <p>Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 3-fach verpflanzt, in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Für die Lärmschutzwand sind im Bereich der Kronentraufen keine Streifenfundamente und Gründungen zulässig, die die Bäume beeinträchtigen, Punktfundamente sind mit den Baumschutzanforderungen abzustimmen.</p> <p>Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.</p>

	<p>10.4 <u>Erhalt der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</u></p> <p>Die Erdoberfläche im Bereich der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von außerhalb des Plangebiets angrenzenden erhaltenswerten Bäumen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der jeweils gekennzeichnete Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.</p>
<p>11</p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</b></p>
  	<p>11.1 <u>Aktiver Schutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>11.1.1 <u>Schallschutzanlage als Lärmschutzwand entlang der L 557:</u> Entlang der L 557 ist eine geschlossene Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über dem jeweiligen vorhandenen Gelände der anschließenden Wohnbaufläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei mit einem Einfügungsdämpfungsmaß <math>De \geq 25</math> dB bzw. einem Flächengewicht der Wandkonstruktion <math>m' \geq 15</math> kg/m<sup>2</sup> ausgeführt werden. Im Bereich der geplanten Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Ampelanlage ist durch Versatz eine Überschneidung der Schutzwirkung der Wand zu sichern.</p> <p>11.1.2 <u>„Riegelbebauung“ im WA1 als Schallschutzbebauung i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB:</u> Die baulichen Anlagen im WA1 sind entlang der dort gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen jeweils in den drei Baufeldern als durchgängiger Gebäudkörper ohne Unterbrechung zu errichten. Vollständig errichtete „Riegelbebauung“ im WA1 als aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB für die südlich angrenzende Bebauung: Eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO ist erst zulässig, wenn die drei Gebäudkörper im WA1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet sind. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der Gebäudeaußenwände an den gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien.</p> <p><b>Grundlage:</b> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.04.2015.</p>

	<p>11.2 <u>Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>11.2.1 <u>Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109</u>          Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:</p> <table border="1" data-bbox="497 678 1390 920"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th colspan="2">erf. R<sub>w</sub>res der Außenbauteile, jeweils für</th> </tr> <tr> <th>Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.</th> <th>Bürräume u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III / 61 – 65 dB (A)</td> <td>35 dB</td> <td>30 dB</td> </tr> <tr> <td>IV / 66 – 70 dB (A)</td> <td>40 dB</td> <td>35 dB</td> </tr> <tr> <td>V / 71 – 75 dB (A)</td> <td>45 dB</td> <td>40 dB</td> </tr> <tr> <td>VI / 76 – 80 dB (A)</td> <td>50 dB</td> <td>45 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Grundlage:</b> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.05.2016.</p> <p>11.2.2 <u>Schallgedämmte Belüftung</u>          Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen gemäß Punkt 11.2.1 sind Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.</p> <p><i>Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung:          Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.</i></p> <p>11.2.3 <u>Ausnahmen</u> von den Regelungen 11.2.1 und 11.2.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.</p>	Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w</sub> res der Außenbauteile, jeweils für		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Bürräume u. ä.	III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB	IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB	V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB	VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB
Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w</sub> res der Außenbauteile, jeweils für																	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Bürräume u. ä.																
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB																
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB																
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB																
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB																
<p>12</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b>          gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>																	
<p>FD          PDmax. 10°</p>	<p>12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u>          gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>12.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u>          In den Teilbauflächen des WA sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung,</li> <li>- Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche</li> </ul> <p><i>Hinweis: Teilbereiche WA1 und WA2 mit zulässigem Staffelgeschoss über dem II. OG, hier möglich durch entsprechende Trauf-/Gebäudehöhen.</i></p>																	

12.1.2 Dachaufbauten über dem zulässigen Staffelgeschoss sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 12.1.3).

12.1.3 Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:

- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
- Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

*Hinweis: Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gem. § 31 (1) BauGB: s. Punkt 2.4.5*

12.1.4 Gestalterische Einheit des Doppelhauses im WA5

Bei Errichtung eines Doppelhauses sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

12.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften  
gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

12.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen.

*Empfehlung: Für Stellplätze sollten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).*

12.2.2 Gestaltungsregelungen für Vorgärten

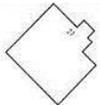
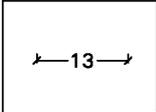
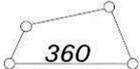
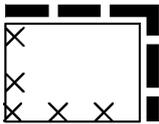
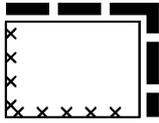
Definition Vorgarten:

Als Vorgarten gilt der jeweilige Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront.

Einfriedungen von Vorgärten:

In Vorgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten in einer Tiefe von mindestens 3 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig.

*Hinweis: Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.*

	<p>Abfallbehälter: Abfallbehälter sind in den gekennzeichneten, 3 m breiten Randzonen gemäß Festsetzung unter Punkt 3.3.1 nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p>
	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
   <p><b>96,11</b></p>   	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 13,0 m</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z. B. 96,11 m (Vermessungsbüro Meyer, 02/2014)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Meyer, 02/2015)</p> <p>Vorbelastung durch Verkehrslärm der Engerschen Straße (L 557): Im gekennzeichneten westlichen und nördlichen Planbereich werden die idealtypischen Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. Die Grenzwerte für WA- und MI-Gebiete gemäß 16. BImSchV werden aber weitestgehend eingehalten, überschritten werden die MI-Grenzwerte jedoch im WA1 an der westlichen und nördlichen Fassade des westlichen Gebäudes (s. Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.04.2015 und entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich).</p> <p>Vorbelastung durch Gewerbelärm des Hotel-/Restaurantbetriebs auf Flurstück 628: Im gekennzeichneten nordöstlichen Bereich im WA1 und WA2 liegt die Vorbelastung durch den angrenzenden Hotel-/Restaurantbetrieb tagsüber im Bereich der idealtypischen Werte der DIN 18005 für WA, nachts werden in diesem Randbereich aber die WA-Werte überschritten, die MI-Werte werden jedoch eingehalten. Diese bestehende Vorbelastung ist insofern von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.</p>

## 10. 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 der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
- 2 **Altlasten:** Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sind die Flächen aus Vorsorgegründen bewertet worden. Im Ergebnis werden im Vorfeld von Rückbauarbeiten Bodenuntersuchungen auf insgesamt sechs Standorten des heutigen Betriebsgeländes sowie die gutachterliche Begleitung der Rückbauarbeiten empfohlen (s. Historische Recherche zur Entwicklung des Betriebsgeländes Bettfedernfabrik Loheide 31 des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 17.03.2016 und Begründung).

- 3 **Bombenblindgänger:**



Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in den rot gekennzeichneten Bereichen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind, hier:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen/Baugruben
- Anwenden von Anlage 1, S. 58-62 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW, einsehbar unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>

Tiefbauarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Ansprechstelle ist die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22/Kampfmittelbeseitigung.

Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten auch außerhalb der gekennzeichneten Bereiche 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 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Entwässerungsleitungen zu Gunsten der Stadt Bielefeld bzw. des Umweltbetriebs:** Die Stadt Bielefeld bzw. der 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. 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 Duldungsstreifen 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 **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, Dachbegrünung.  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Ober-

flächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich genehmigt worden ist.

- 6 Artenschutz:** Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sind im Zuge der späteren Rodungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) der Stadt Bielefeld artspezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich (s. Artenschutzbeitrag zum B-Plan Nr. II/V 8, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2016):
- **Vermeidung von Störungen durch Licht:**  
Für unvermeidbare Beleuchtungen (Fassaden, Außenanlagen, Stellplätze etc.) können Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse und nach unten ausgerichtete Lichtkegel minimiert werden. Empfohlen wird die Verwendung von Leuchtmitteln mit einem engen Spektralbereich (570 - 630 nm), die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Marktübliche Leuchtmittel sind z. B. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung mit der ULB ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage.
  - **Bauzeitenregelung/zeitlich eingeschränkte Baufeldräumung:**  
Die rechtlichen Vorgaben des § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres sind einzuhalten. Bei ggf. erforderlichen Fällarbeiten etc. zu anderen Zeiten, sind die Bäume unmittelbar vor Fällung auf nistende Vögel zu kontrollieren. Sofern im Bereich der nördlichen Freifläche Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.
  - **Abriss von Gebäuden und Fällarbeiten von „Strukturbäumen“:**  
Zum Ausschluss baubedingter Tötungsrisiken sind die von der Planung betroffenen Gebäude sowie die gemäß Gutachten potenziell geeigneten „Strukturbäume“ unmittelbar vor dem Beginn der Abriss-/Fällarbeiten durch einen Fledermausfachmann zu überprüfen und von ihm freizugeben. Der im südlichen Planbereich noch nicht vertiefende Baumbestand ist durch einen Fachmann auf Vorkommen von für Fledermäuse geeignete „Strukturbäume“ zu überprüfen und freizugeben.
- 7 Einbruchschutz:** Bei der Planung von Gebäuden wird vorbeugend die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Einbruchschutz empfohlen. Eine entsprechende Beratung wird von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Bielefeld (Tel. 0521/5837-2555) angeboten.
- 8 Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.