

Anlage

<b>C</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/Ba 2.1 „Gellershagen/Menzelstraße“</b> Bebauungsplan Satzung <ul style="list-style-type: none"><li>• Satzung Nutzungsplan (1:1000 verkleinert aus 1:500)</li><li>• Satzung Gestaltungsplan (1:1000 verkleinert aus 1:500)</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise</li></ul>
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



# Satzung Gestaltungsplan Maßstab 1:1000 verkleinert aus 1:500



# **Bebauungsplan Nr. II/Ba 2.1**

## **3. Änderung**

### **„Gellershagen / Menzelstraße“**

#### **Angabe der Rechtsgrundlagen**

**Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO,**

#### **Hinweise zur Beachtung**

**- Verfahrensstand: -Satzung-**

## Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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) 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);

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. Der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.20014 (GV. NRW S. 294);

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

### 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.

Stand: 26.07.2016

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>0.1</b> <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</u></p> <p><b>0.2</b> <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>1.1</b> <u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u></p> <p><u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <p>Im WA1, WA2 und WA3</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><i>Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.</i></p> <p><u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <p>Im WA1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> </ol> <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <p>Im WA2 und WA3 alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und im WA1</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Anlagen für Verwaltung,</li> <li>4. Gartenbaubetriebe,</li> <li>5. Tankstellen</li> </ol>

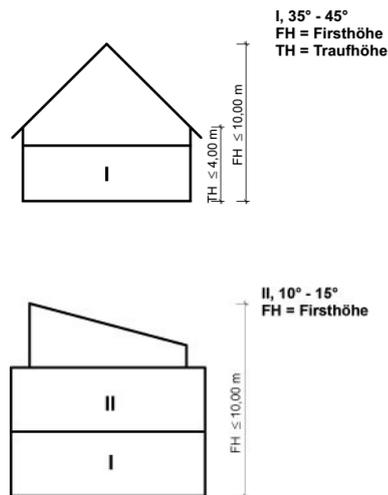
<p>Max. 2 WE</p>	<p><b>1.2</b> <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB WA2 und WA3: Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p><b>0,4</b></p> <p><b>0,8</b></p> <p><b>II</b></p> <p><b>II</b></p> <p>TH max 4,00 m FH max 10,00 m</p> <p>OK II.VG min. 6,00 m – max. 7,00 m</p>	<p><b>2.1</b> <u>Grundflächenzahl – GRZ</u> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p><b>2.2</b> <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>Vollgeschosse zwingend, hier zwei Vollgeschosse</p> <p><b>2.3</b> <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gem. §§ 16 und 18 BauNVO Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 4,00 m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 10,00 m Oberkante 2. Vollgeschoss in Meter, z.B. min. 6,00 m und max. 7,00 m</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe bei Satteldächern = Oberkante Dachhaut Die Firsthöhe bei Pultdächern = Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut der höheren Pultseite</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigten Verkehrsflächen ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe ge-</p>

messen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze.

*Hinweis:*

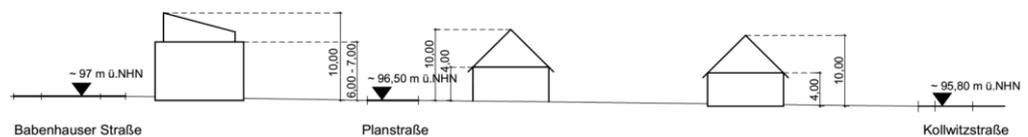
*Der nachfolgende unmaßstäbliche Systemschnitt dient zur Erläuterung der festgesetzten Firsthöhe und Traufhöhenbegrenzung einschließlich der Geschossigkeit.*

*Beispielhafter Systemschnitt durch ein Gebäude mit einem Geschoss sowie durch ein Gebäude mit zwei Geschossen und Pultdach*



*Hinweis:*

*Der nachfolgende unmaßstäbliche Querschnitt dient zur Erklärung der Höhenentwicklung im Plangebiet und den sich daraus resultierenden Höhenfestsetzungen.*

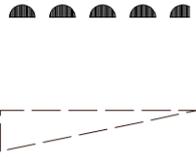
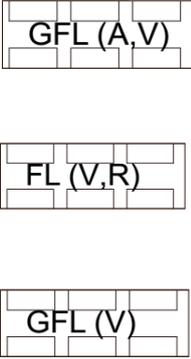
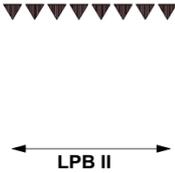


*Hinweis:*

*Siehe auch „Örtliche Bauvorschriften“ für das WA2-Gebiet.*



<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">    <b>St</b> </div>	<p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Stellplätze</p> <p>Im WA2 sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baufeld und zugehöriger Erschließungsstraße mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich im direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.</p> <p>Im WA3 sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraße, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.</p> <p><i>Hinweis: Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen siehe „Örtliche Bauvorschriften“.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">          <b>F+R</b> </div>	<p>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg,</p> <p><i>Hinweis: Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge belastet (siehe „Geh-Fahr- und Leitungsrechte“).</i></p>

	<p>Ein- und Ausfahrtsverbot, an privaten Flächen auch Zugangsverbot</p> <p>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrhahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß Planeintrag zu Gunsten Anlieger, der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p> <p>Mit Fahr- und Leitungsrechten gemäß Planeintrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger sowie für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu belastende Flächen.</p> <p>Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten gemäß Planeintrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes</p> <p>Lärmpegelbereich entsprechend DIN 4109</p> <p>Als Teil der im WA2 Gebiet festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von min. 3,50 m und max. 4 m zum Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen im WA2-Gebiet (Planstraße) so zu errichten, dass sie zusammen mit den Hausgruppen entlang der gesamten Baufläche eine im Sinne des Lärmschutzes geschlossene Abschirmung zur Babenhauser Straße bilden (Lärmschutzbebauung).</p> <p>Im Plangebiet sind teilweise passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die gutachterlich ermittelten LPB sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen entsprechend gekennzeichnet. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (Schalldämmung für Außenbauteile) sein bzw. durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht</p>

werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen (Aufenthaltsräume) in den lärmabgewandten Gebäudeteilen liegen müssen. Als lärmabgewandt sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten. Lärmzugewandt sind entsprechend Fassaden ab Lärmpegelbereich III. Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung kann die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau herangezogen werden.

Für alle Fassaden ab Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung oder Änderung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Das notwendige Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereichen in Verbindung mit dem Tabellenauszug gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. erforderl. Dämmmaß des Außenbauteils in dB	Büroräume, Praxen und ähnliches erforderl. Dämmmaß des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente sind bei der Planung der Gebäude die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere LPB an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

*Grundlage der Festsetzung:*

*Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/Ba 2.1, 3 Änderung „Gellershagen/Menzelstraße“, RP Schalltechnik, Osnabrück, von Juli 2015 siehe Begründung 5.7.*

<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
	<p><u>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Erhalt, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 18920, Abgänge sind artgerecht zu ersetzen.</p> <p>Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Hierbei ist bei den zu erhaltenden Bäumen ein Wurzelschutz vorzunehmen</p>
	<p><u>Begrünung der Grundstücksflächen</u></p> <p>Je angefangene 240 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub-/Obstbaum zu pflanzen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p><b>SD 35° - 45°</b></p> <p><b>PD 10° 15°</b></p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p><u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Im Plangebiet sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 35°-45° zulässig</p> <p>Pulldach (PD) mit einer Neigung von 10° bis max. 15° zulässig</p> <p>Bei Nebendächern, deutlich untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p><u>Dacheindeckung</u></p> <p>Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 35° Dachneigung Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von Anthrazit bis Schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 Anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p>

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.

Dacheingrünung und Solaranlagen sind zulässig.

*Hinweis: Die städtebauliche Konzeption ist im besonderen Maße für solar-energetische Nutzung geeignet und wird ausdrücklich empfohlen.*

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet.

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Im WA2 Gebiet sind die „Nicht-Vollgeschosse“ der Hausgruppen in Material und/oder Farbe von den Fassaden der Vollgeschosse abzusetzen und auf mindestens 1/3 der Fassadenlänge (Nord- und Südfassade) der jeweiligen Einzelgebäude um mindestens 1,5 m von der Fassadenvorderseite der Vollgeschosse einzurücken.

Die Hausgruppen im WA2 Gebiet müssen entlang ihrer Hauptfassaden je 15 m Fassadenlänge um mindestens zwei Meter in der Tiefe versetzt errichtet werden (*Anm. dies ergibt sich automatisch bei Einhaltung der festgesetzten Firstrichtung und Dachform innerhalb der überbaubaren Flächen*).

#### Vorgärten im WA2 und WA3 Gebiet

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich mit im Regelfall 3 bis 5 m Abstand zwischen Verkehrsfläche und Gebäude).

Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 5 Meter breiter Abschnitt als Zugang bzw. Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt das Maß  $\frac{1}{2}$ ,

	<p>Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptkörpers vorgesehen werden.</p> <p><u>Nebenanlagen im WA2</u></p> <p>Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen dem Baufeld und der Straßenfläche der Babenhausener Straße sind Nebenanlagen mit Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden bzw. Rankgerüste zu versehen. Auf diesen Sichtschutz darf nur verzichtet werden bei Nebenanlagen, die im selben Wandmaterial wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>An öffentlichen Straßen angrenzende Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune oder Maschendrahtzäune auf der Gebäudeseite zulässig.</p> <p><i>Hinweis</i></p> <p><i>Siehe auch „Verkehrsflächen und Sichtfelder“.</i></p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt sowie Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b></p>
<p>SK Ø 50</p> <p>gepl. SK</p> <p>RK Ø 50</p> <p>gepl. RK</p>	<p><u>Leitungstrassen</u></p> <p>Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Schmutzwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Regenwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>

## **Hinweise zur Beachtung**

### **1. 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, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2. Altlasten und Altstandorte:**

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. Die gesetzlichen Regelungen und DIN Vorschriften zum Bodenschutz sind bei Bauarbeiten einzuhalten.

Im nördlichen Bereich befinden sich 5 Betriebsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei (B035.005 bis B035.009; s.u.). Eine weitere Nutzung ist grundsätzlich möglich. Sollten diese Brunnen beseitigt werden müssen, so sind diese zuvor ordnungsgemäß zurückzubauen. In jedem Fall ist das Umweltamt Bielefeld, Herr Bettinger, unter 0521/51-3371 vorab rechtzeitig zu beteiligen.

### **3. Kampfmittel/Bombenblindgänger:**

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

### **4. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:**

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 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. Lärmschutzwahl) 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. Telekommunikationsnetz:**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **6. Belange des Artenschutzes:**

Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für gehölz- und gebäudenutzende Vögel auszuschließen, sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäudeabriss außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen (ab 01.10. bis 28./29.02.) oder die zu entfernenden Gehölze und Bäume und abzureißende Gebäude sind vor der Maßnahme auf Nutzung durch Vögel zu untersuchen. Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse auszuschließen, sind abzureißende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Abriss sollte möglichst in der Zeit von August bis Ende Oktober durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Wochenstuben aufgelöst sind, die Tiere sich aber noch nicht in der Winterruhe befinden.

## **7. 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.

Drainagen zur anhaltenden Grundwasserabsenkung sind nicht zulässig.

## **8. Überflutungsvorsorge**

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

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

## **9. Bodenschätze:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Es handelt sich dabei um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.