

Anlage

C1	Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Nutzungsplan- Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung, Januar 2017
-----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

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

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Satzung



LAGE IM STADTBEZIRK

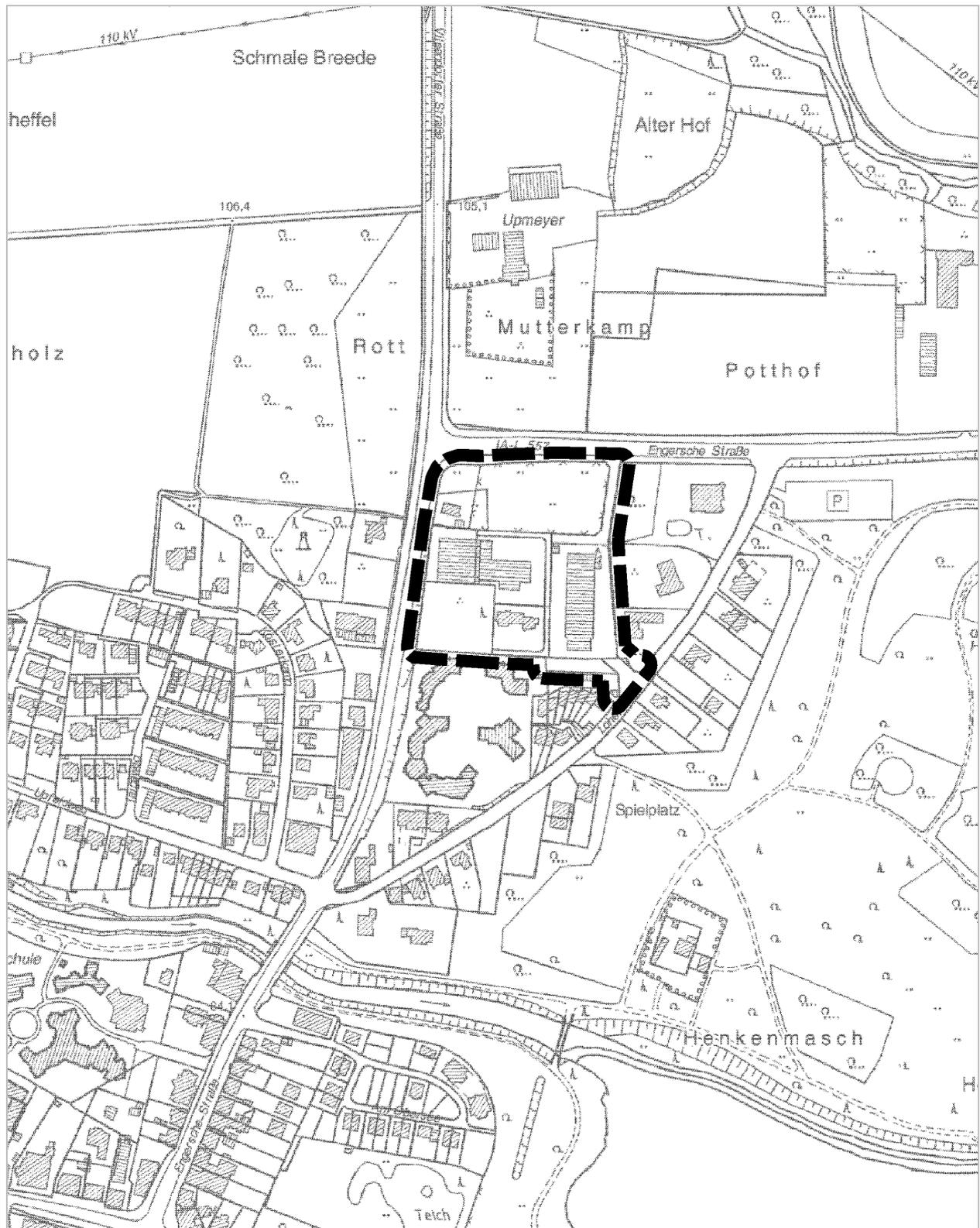
Inhaltsverzeichnis:

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

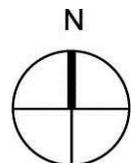
Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

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

1. Übersichtsplan



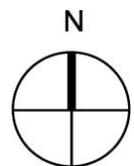
Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“
Übersichtsplan, Auszug aus der DGK 5
ohne Maßstab



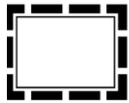
3. Luftbild Bereich Engersche Straße/Loheide



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



Bestandsplan, Zeichenerklärung



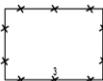
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



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 + ausgebauter Dachgeschoss +
40° Dachneigung

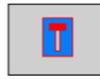


Denkmalgeschütztes Gebäude

Verkehrsflächen, Infrastrukturen



öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit



Sackgasse



Öffentlicher Parkplatz

Sonstiges



Nicht bebaute Grundstücksfläche



Versiegelte Betriebsflächen



Böschung



Gehölzbestand (teilweise eingemessen)

5. Bebauungsplan Nr. II/V 8 „Wohnen an der Loheide“ – Nutzungsplan Satzung



Planungsstand Januar 2017,
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



6. 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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

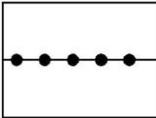
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

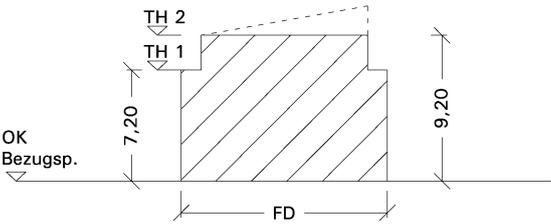
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

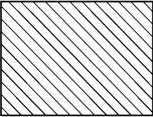
Anmerkungen:

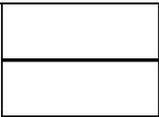
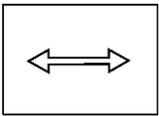
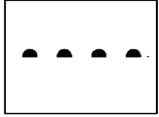
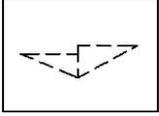
Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

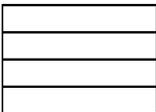
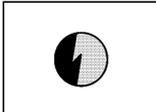
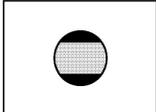
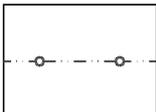
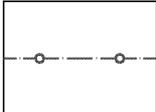
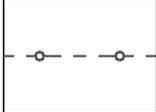
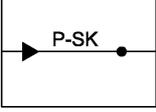
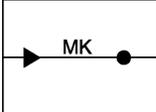
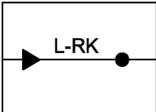
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

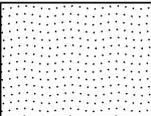
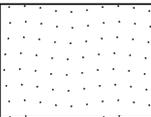
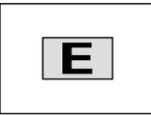
7. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung 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"> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4</p>
0,8	<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>

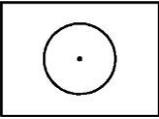
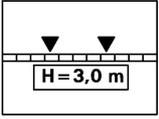
<p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>TH1max. 7,2 m</p> <p>TH2max. 9,2 m</p> <p>GH 8,4 - 10,5 m</p> <p>GHmax. 8,5 m</p>	<p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</u></p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 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</u> in Meter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - TH2 = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses im WA1, hier 9,2 m <p>Prinzipiskizze zu TH1 und TH2:</p>  <p style="text-align: center;"> 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"> - Bei Flachdächern Oberkante Attika oder bei Flachdach mit Staffelgeschoss Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss gemäß 2.4.1 - 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. <p>Gesamthöhe der Gebäude:</p> <p>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>
--	--

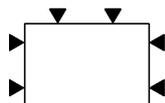
	<p>3.3 <u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO</u></p> <p>3.3.1 <u>Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; text-align: center;">TG</div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center;">St/WA1</div>	<p>4.1 <u>Tiefgaragen im WA1</u> 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> Fläche für ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sowie für Garagen-/Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze, zugeordnet zu den Gebäuden im WA1 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>
<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">8 WE / 11 WE</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>2 WE / 1 WE(D)</p>	<p>5.2 <u>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gemäß Planeintrag:</u></p> <p>maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte</p>
<p>6</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
 	<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;">7</p>	<p style="text-align: center;">Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB</p>
        	<p>7.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Erdgasregleranlage der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>7.2 <u>Leitungstrassen</u> <i>Übernahme gemäß Entwässerungsplanung (SM Ingenieurplan GmbH, Bielefeld, 01/2017)</i></p> <p>Die genaue Lage der Leitungstrassen kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soweit erforderlich verändert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasserkanal, Planung - Mischwasserkanal, Planung - Regenwasserkanal, Planung - privater Schmutzwasserkanal, Bestand <i>Hinweis: Lage nicht eingemessen, nur kurze Trassenführung im Plangebiet</i> <p><i>Hinweise:</i> <i>Leitungstrassen außerhalb des Plangebiets gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mischwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal, Bestand (Landesbetrieb Straßenbau NRW) <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;">8</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen 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>9</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
  	<p>9.1 <u>Fläche mit Geh- und Fahrrechten für geplante Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer:</u> 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 Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrecht gemäß Punkt 9.2 im Bereich des geplanten Schmutzwasserkanals.</p> <p>9.2 <u>Fläche mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten für die geplante Anlage von Ver-/Entsorgungsmedien:</u> 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. Im WA4 ist die genaue Lage der Kanaltrasse und die davon abhängige Lage und Breite des GFL im Zuge der Tiefbauplanung festzulegen. <i>Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zur Beachtung/Punkt 4</i></p> <p>9.3 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im WA4</u> 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. <i>Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zur Beachtung/Punkt 4</i></p>

 	<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. 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. Für die Lärmschutzwand sind im Bereich der Kronentraufen keine Streifenfundamente und Gründungen zulässig, die die Bäume beeinträchtigen, Punktfundamente sind mit den Baumschutzanforderungen abzustimmen. Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.</p> <p>10.4 <u>Erhalt der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</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>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</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 $De \geq 25$ dB bzw. einem Flächengewicht der Wandkonstruktion $m' \geq 15 \text{ kg/m}^2$ ausgeführt werden. Im Bereich der geplanten Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Ampelanlage ist durch Versatz eine Überschneidung der Schutzwirkung der Wand zu sichern.</p>



11.1.2 „Riegelbebauung“ im WA1 als Schallschutzbebauung i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB:

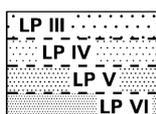
Die baulichen Anlagen im WA1 sind entlang der dort gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen jeweils in den drei Baufeldern als durchgängiger Gebäudekörper ohne Unterbrechung zu errichten.

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 in den WA2 bis WA6 ist erst zulässig, wenn die drei Gebäudekörper 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.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.04.2015.

11.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm



11.2.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

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`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R`w.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

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.05.2016.

11.2.2 Schallgedämmte Belüftung

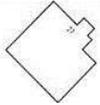
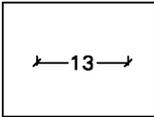
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen gemäß Punkt 11.2.1 sind Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

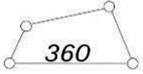
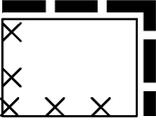
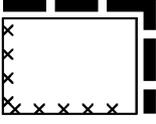
Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung:

Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

11.2.3 Ausnahmen von den Regelungen 11.2.1 und 11.2.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD PDmax. 10°	<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: - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung, - Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche <i>Hinweis: Teilbereiche WA1 und WA2 mit zulässigem Staffelgeschoss über dem II. OG, hier möglich durch entsprechende Trauf-/Gebäudehöhen.</i></p> <p>12.1.2 <u>Dachaufbauten</u> über dem zulässigen Staffelgeschoss sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 12.1.3).</p> <p>12.1.3 <u>Solaranlagen</u> 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. <i>Hinweis: Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gem. § 31 (1) BauGB: s. Punkt 2.4.5</i></p> <p>12.1.4 <u>Dachbegrünung</u> Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sofern statisch geeignet mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind.</p> <p>12.1.5 <u>Gestalterische Einheit des Doppelhauses im WA5</u> 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.</p>

	<p>12.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>12.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> 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 m³ Pflanzgrube) anzulegen. <i>Empfehlung: Für Stellplätze sollten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).</i></p> <p>12.2.2 <u>Gestaltungsregelungen für Vorgärten und für straßenbegleitende Randzonen</u> Definition Vorgarten: Als Vorgarten gilt der jeweilige Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront.</p> <p>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. <i>Hinweis: Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.</i></p> <p>Gestaltung innerhalb der straßenbegleitenden Randzonen: Innerhalb der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegleitenden Randzonen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen. Pro Grundstück dürfen insgesamt jedoch nicht mehr als 45 % der Flächen innerhalb der Randzone für Wege und Zufahrten befestigt werden. Kiesflächen sind versiegelten Flächen gleichgestellt.</p> <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>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
 	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 13,0 m</p>

 <p>360</p> <p>97.69</p>  <p>Buche Ø 10,4</p> <p>97.90</p>  	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z. B. 97,69 m (Vermessungsbüro Meyer, 02/2014)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Meyer, 02/2015)</p> <p>Straßenausbauhöhen gemäß Verkehrsanlagenplanung (SM Ingenieurplan GmbH, Bielefeld, 01/2017)</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. BlmschV 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. Empfohlen wird im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ z. B. die Anordnung von Räumen untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (Badezimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) im betroffenen östlichen/nordöstlichen Randbereich.</p>
---	---

8. 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 Werkzeuge unverändert zu erhalten.

- 2 **Altlasten:** Der Standort wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. AS 341 geführt. Nach der historischen Recherche des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 17.03.2016 sind aufgrund der Vornutzung keine erheblichen Gefährdungspotentiale zu erwarten. Lokal begrenzt wurden im Rahmen einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung des Consultingbüros DENKER *Umwelt*, Bielefeld, 17.01.2017 nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die im Zuge des Rückbaus unter fachgutachterlicher Begleitung (in der Altlastensanierung erfahrener Gutachter) zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind.

- 3 **Bombenblindgänger:** Im gesamten Geltungsbereich sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wie folgt erforderlich:
 - 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 generell nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten immer 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. Lärmschutzwand) 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 12) 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. Oberflächenabflüsse 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, Juni 2016/redaktionell angepasst 01/2017):
- 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 BNatSchG 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, hierbei ist gemäß BNatSchG eine Befreiung durch die untere Landschaftsbehörde erforderlich. Ausnahme bilden Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen, hier liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, bei der Fällung nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen. 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.
- 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.