

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 – 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“ - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Entwurf, September 2017
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Bebauungsplan III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Entwurf



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“

1. Abgrenzungsplan
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, Auszug
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan
5. Gestaltungsplan
6. Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“ – Nutzungsplan Entwurf
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise zur Beachtung

1. Abgrenzungsplan



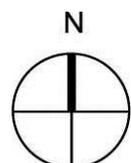
Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“, Auszug



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“
Rechtskraft 1978; Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

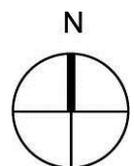
Geltungsbereich der 2. Änderung markiert



3. Luftbild und Geltungsbereich



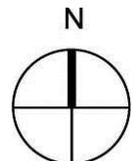
ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



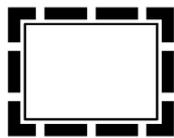
4. Bestandsplan, Auszug



ohne Maßstab, Bestandsaufnahme April 2014, teilaktualisiert Mai 2017



Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



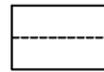
Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Nicht eingemessene Gebäude

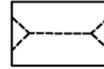


Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

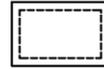


Dachlandschaft, Geschossigkeit

Satteldach (SD)



Krüppelwalmdach (KWD)



Flachdach (FD)

I+D

Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach

30°

30° Dachneigung

Hauptnutzungen



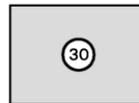
Wohnen



Gewerbliche Nutzung (s. Planeintrag)



Anlagen für kulturelle/soziale Zwecke



Verkehrsflächen, Infrastrukturen

öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit



Privater Erschließungsstich

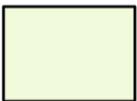


Fußwege, Fuß- / Radwege

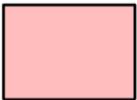


Bushaltestelle

Sonstiges



Nicht bebaute Grundstücksfläche, Gartenbereiche



Garagen, Nebengebäude



Grundstückzufahrten



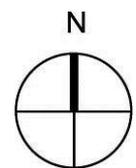
Gehölz- und Baumbestand

(Übernahme gemäß Luftbild, Einmessung gebietsprägender Einzelbäume, Vermessungsbüro Wilkens 10/2016)

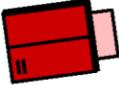
5. Gestaltungsplan

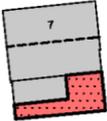


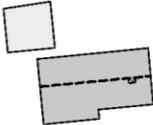
Planungsstand: September 2017
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

- 

Baulücken, Möglichkeiten ergänzender Wohnbebauung (inkl. Anzahl der Vollgeschosse) mit Garage/Carport
- 

Ausbau-/Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Wohnbebauung
- 

Bestehende Wohnbebauung mit Hauptfirstrichtung und Nebenanlagen
- 

Bestehender privater Erschließungsstich
- 

Geplanter privater Erschließungsstich
- 

Private Gärten
- 

Vorgeschlagene Eingrünung
- 

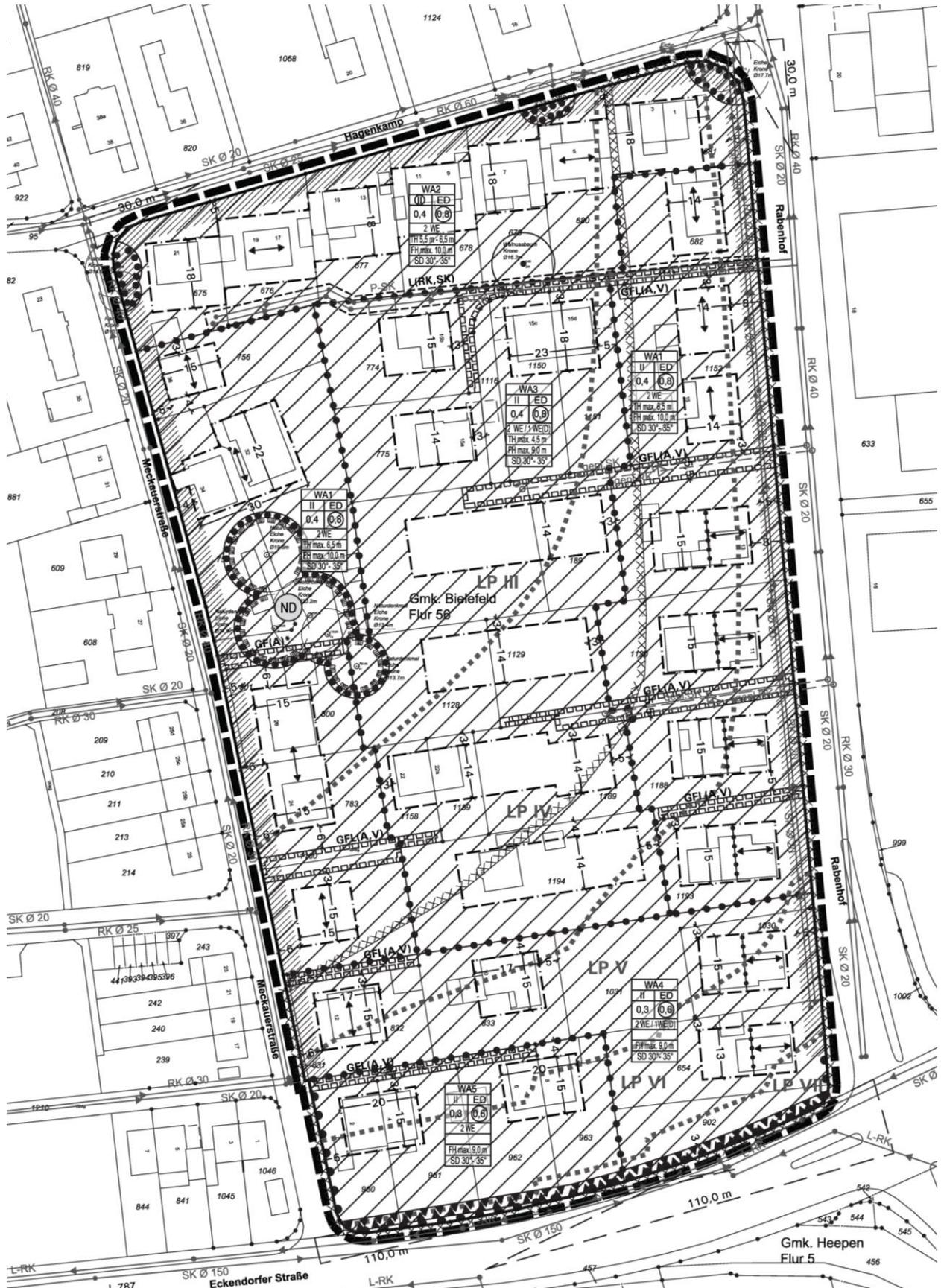
Gebietsprägende Bestandsbäume (Einmessung Vermessungsbüro Wilkens 10/2016)
- 

Städtebaulich prägenden Grünpuffer zwischen ehem. Hofstelle und angrenzender Bebauung freihalten
- 

"Störfallschutz" / Achtungsabstand $R = 100\text{ m}$
(keine ergänzende Wohnnutzung möglich)
- 

Geltungsbereich

6. Bebauungsplan Nr. III/3/43.00 - 2. Änderung „Wohnen am Rabenhof“ – Nutzungsplan Entwurf



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

§ 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);

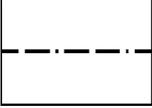
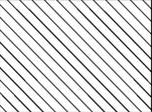
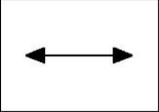
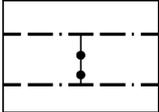
Anmerkungen:

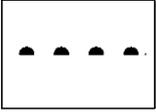
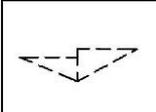
Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

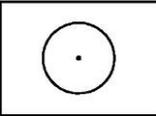
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

8. 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
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>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	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4

<p>⊙ 0,8</p>	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,8
<p>Ⓜ II</p>	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
<p>II</p>	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse
	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO
THmax. 6,5 m	2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 6,5 m
TH 5,5 – 6,5 m	2.4.2 Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 5,5 m - 6,5 m
FHmax. 10,0 m	2.4.3 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 10,0 m
	2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Obere Bezugspunkte:</u> - Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Firsthöhe = Oberkante First <u>Unterer Bezugspunkt je Baugrundstück:</u> - 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.
	2.4.5 Ausnahmeregelungen nach § 31 (1) BauGB: - Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe). - Bei Erschließung über einen privaten Stichweg (siehe Punkte 6.1, 6.2) kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage des jeweiligen Stichwegs mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden. Andernfalls gilt der untere Bezugspunkt nach Punkt 2.4.4.

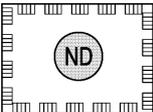
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>ED</p>    	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>3.3 <u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Ausschluss von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten je 5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 9.2.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig. <i>Ergänzende Gestaltungsregelungen innerhalb der festgesetzten Grundstücksstreifen, siehe örtliche Bauvorschriften/Punkt 9.2.1</i></p> <p>3.4 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet</p>
4	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
2 WE	<p>4.1 <u>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag</u></p> <p>Maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude, hier maximal 2 Wohneinheiten</p>

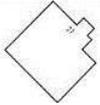
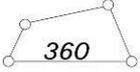
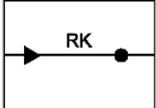
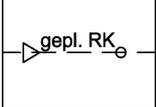
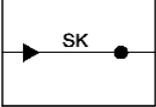
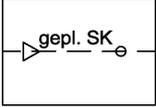
<p>2 WE / 1 WE(D)</p>	<p>Maximal zulässige Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte gemäß Planeintrag, hier maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
  	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</u></p> <p>5.3 <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>6</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke (private Erschließungswege):</u></p> <p>Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern ihre jeweilige Breite erhalten wird. <i>Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zu Beachtung/Punkt 4</i></p> <p>6.2 <u>Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Erschließung des Flurstücks Nr. 1128 (privater Erschließungsweg)</u></p> <p>Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 1128 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) zu belasten. <i>Hinweis: Vor Inanspruchnahme dieser Fläche ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Naturdenkmalverordnung der Stadt Bielefeld vom 01.06.2017 zu beantragen (siehe Punkt 7.1).</i></p>

	<p>6.3 <u>Fläche mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten für private Schutz- und Regenwasserkanäle:</u></p> <p>Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamter Breite mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten zu belasten. Beidseits der Kanaltrasse ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Im östlichen Abschnitt überlagert das L(SK, RK) teilweise das GFL(A,V) gemäß Punkt 6.1 für die Erschließung der rückwärtigen Flurstücke Nr. 774, 775, 1116, 1150 und 1151 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56).</p>
<p>7</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
 	<p>7.1 <u>Erhalt von Baumgruppen und von in das Plangebiet hereinragenden erhaltenswerten Bäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die eingemessenen Bäume innerhalb des Plangebiets sowie die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen erhaltenswerter Bäume auf einem angrenzenden Flurstück sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. 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). Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Ausnahme für das Flurstück Nr. 1128 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) im Bereich der Eichengruppe (Naturdenkmal): Als Ausnahme kann die Anlage einer 3 m breiten Zufahrt zugelassen werden, sofern der Erhalt der eingemessenen Bäume sichergestellt wird; eine Befreiung von den Festsetzungen der Naturdenkmalverordnung der Stadt Bielefeld vom 01.06.2017 ist vorab zu beantragen (siehe Punkt 6.2).</p> <p>7.2 <u>Erhalt von Einzelbäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Der festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Bei einer Ersatzpflanzung kann aufgrund bestehender Leitungen vom festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen.</p>

<p>8</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>																				
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">LP IV</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="text-align: center;">LP V</p> </div>	<p>8.1 <u>Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>8.1.1 <u>Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109</u> Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VII 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. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:</p> <table border="1" data-bbox="497 846 1393 1124"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th colspan="2">erf. R`w.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> <tr> <td>VII / > 80 dB (A)</td> <td>*)</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Gemäß DIN 4109 sind die Anforderung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p> <p>Grundlage: <i>Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 26.04.2016.</i></p> <p>8.1.2 <u>Schallgedämmte Belüftung</u> Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VII festgesetzten Flächen gemäß Punkt 8.1.1 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 bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in vorhandenen Gebäuden:</i> <i>Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer – soweit möglich – auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.</i></p> <p>8.1.3 <u>Ausnahmen</u> von den Regelungen 8.1.1 und 8.1.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.</p>	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	VII / > 80 dB (A)	*)	50 dB
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																			
VII / > 80 dB (A)	*)	50 dB																			

 	<p>8.2 <u>Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm</u></p> <p>Bei Neubauten sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs nur an den jeweils gegenüber der Eckendorfer Straße und der Straße Rabenhof lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig. Soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= Außenpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können, kann als Ausnahme nach § 31(1) BauGB eine Platzierung von Terrassen und Balkonen auch an den anderen Gebäudeseiten zugelassen werden. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.</p> <p>8.3 <u>Option für private Lärmschutzanlage zum Schutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Fläche ist zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung einer privaten Lärmschutzanlage als Wall-/Wandkombination oder Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von bis zu 4,0 m über Gelände als Nebenanlage zulässig. Außenseitig zur Eckendorfer Straße ist eine mindestens einreihige Strauchhecke als Sichtschutz vorzupflanzen.</p>
<p>9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD 30-35°</p>	<p>9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW</p> <p>9.1.1 <u>Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 30-35°; das Krüppelwalmdach ist als Sonderform des Satteldachs zulässig. <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.</p> <p>Dachaufbauten sind unzulässig (Ausnahmen: Solaranlagen, Dachbegrünung).</p> <p>Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständereien sind unzulässig.</p>

	<p>9.1.2 <u>Gestalterische Einheit von Doppelhäusern</u> Bei Errichtung eines Doppelhauses sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Gestaltung der Dachaufbauten, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander ist zulässig. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.</p> <p>9.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>9.2.1 <u>Private Außenbereiche innerhalb der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegleitenden Grundstücksflächen</u> Im Bereich der schraffierten Grundstücksflächen sind private Außenbereiche als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind zulässige Zufahrten/Zuwegungen, Stellplätze etc. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von insgesamt 3,0 m nicht überschreiten.</p> <p>Abfallbehälter sind innerhalb der schraffierten Grundstücksflächen nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p> <p>9.2.2 <u>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegleitenden Grundstücksflächen</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der schraffierten Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (je nach Straßenausbau Oberkante Gehweg bzw. Oberkante Straßenfläche) zulässig. Hierzu rückwärtig sind zur Grundstücksinnenseite zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig. <i>Hinweis: Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.</i></p>
<p>10</p>	<p>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5, 6) BauGB</p>
	<p>10.1 <u>Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB</u></p> <p>Naturdenkmal <i>(Baumgruppe aus 5 Hufeichen sowie 5 Findlinge auf den Flurstücken 100, 757 und 1128 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) gemäß Naturdenkmalverordnung der Stadt Bielefeld vom 01.06.2017)</i></p>

	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>
	<p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5 m</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
	<p><u>Leitungstrassen</u> (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>- Regenwasserkanal, Bestand</p>
	<p>- Regenwasserkanal, Planung</p>
	<p>- Schmutzwasserkanal, Bestand</p>
	<p>- Schmutzwasserkanal, Planung</p>

9. Hinweise zur Beachtung

- 1 **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz diese Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
- 2 **Altlasten:** Das Plangebiet liegt im Bereich ehemaliger Rieselfelder der Kläranlage Heepen. Die Flächen wurden in den 1990er Jahren mittels Abtrag der belasteten Bodenschichten saniert und anschließend mit untersuchtem, unbelastetem Boden wieder aufgefüllt. Die derzeit geltenden Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden eingehalten. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets liegt die Deponie 437 (Ablagerung von Kalk- und Karbidschlämmen aus den 1960er Jahren). Bei der seither erfolgten Neubebauung der Grundstücke konnten diese Altablagerungen entfernt werden.

3 **Bombenblindgänger:**



Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in den rot gekennzeichneten Bereichen ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist. Tiefbauarbeiten sind dem Feuerwehramt der Stadt Bielefeld frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen. Weiterhin wurde auf dem Flurstück 961 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) ein Blindgängerverdachtspunkt (VP) festgestellt, hiervon kann bspw. durch Baggern, Bohren, Rammen u. Ä.) eine erhöhte Gefahr ausgehen. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung erfordern würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Vor Beginn von Erdbauarbeiten ist eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sicherzustellen.

Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nie 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 – 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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen darf 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 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
- 5 **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen. 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.

Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen, Lichtkegel nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen können durch geschlossene Lampengehäuse deutlich gemindert werden. Als insekten-/fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin.

- 6 **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- 7 **Überflutungsvorsorge:** Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung privater Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, Schutz von Räumen unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- 8 **Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
- 9 **Spielflächenbedarf:** Jede Nachverdichtung mit Wohnen auf den Flurstücken 1129 und 1189 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) sowie auf den Flurstücken 189 und 1194 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) in den Teilbereichen mit erstmaligen Baurechten auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 löst einen Kinderspielflächenbedarf aus. Dieser ist anteilig bei Baugenehmigung an die Stadt zu entrichten.