

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766);	
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);	
§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);	
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 Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	
Zuwendungen 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.	

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmöglichkeiten und in den Gestaltungsregelungen.</i>
	1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen.
	1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO - Gartenbaubetriebe - Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4
	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
0,8	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,8
	2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
	2.4 Höhe baulicher Anlagen 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: Oberer Bezugspunkt: - Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Firsthöhe = Oberkante First Unterer Bezugspunkt je Baugrundstück: - Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstücksckpunkte 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 Grundstückseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
	2.4.5 Ausnahmeregelungen nach § 31 (1) BauGB: - Bei Um- oder Umbauten 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 Weghöhe Bezug genommen werden. Andernfalls gilt der untere Bezugspunkt nach Punkt 2.4.4.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
ED	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
	3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Ausschluss von Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO i. V. m. §§ 12, 14 BauNVO 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. Ergänzende Gestaltungsregelungen innerhalb der festgesetzten Grundstücksstreifen, siehe örtliche Bauvorschriften/Punkt 9.2.1
	3.4 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptfriesrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach
	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfriesrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE	4.1 Bezeichnung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag Maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude, hier maximal 2 Wohneinheiten
2 WE / 1 WE(D)	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.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	5.1 Bezugszonengrenze öffentlicher und privater Verkehrsflächen
	5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	5.3 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO. Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	6.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke (private Erschließungsweg): Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamer 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 Erdanschlüsse: siehe Hinweis zu Beachtung/Punkt 4</i>
	6.2 Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Erschließung des Flurstücks Nr. 1128 (private Erschließungsweg) Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamer 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>
	6.3 Fläche mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten für private Schmutz- und Regenwasserkanäle: Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamer Breite mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten zu belasten. Beidseitig der Kanalarisse ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Im östlichen Abschnitt überlagert das (LWK, RKI) 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).
	6.4 Fläche mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten für öffentliche Versorgungsleitungen Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten.
7	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
	7.1 Erhalt von Baumgruppen und von in das Plangebiet hereinragenden erhaltenen Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Die eingemessenen Bäume innerhalb des Plangebiets sowie die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen erhaltenwerter 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 16920). Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. 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).
	7.2 Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB 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.

8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB																		
	8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm 8.1.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 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 Schutzmaßnahmen 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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th>erf. R_w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.</th> <th>Büroräume 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>55 dB</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <i>*) Gemäß DIN 4109 sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</i> Grundlage: Schallschutztechnische Untersuchung im Rahmen des Bauplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. III/3/43.00 „Hagenkamp“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 26.04.2016.	Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R_w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.	Büroräume 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)	55 dB	50 dB
Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R_w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.	Büroräume 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)	55 dB	50 dB																	
	8.1.2 Schallgedämmte Belüftung Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VII festgesetzten Flächen gemäß Punkt 8.1.1 sind Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenbegrenzten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist. <i>Hinweis zur Wohngrundstücksanlage bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in vorhandenen Gebäuden:</i> Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer – soweit möglich – auf der lärmabgewandten Seite anzulegen.																		
	8.1.3 Ausnahmen von den Regelungen 8.1.1 und 8.1.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.																		
	8.2 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm 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 schallschirmende 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.																		
	8.3 Option für private Lärmschutzanlage zum Schutz vor Verkehrslärm 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.																		
9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB																		
	9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW																		
	9.1.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbau Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 30-35°; - Kippelwalmdach ist als Sonderform des Satteldachs zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. 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. Dachaufbauten sind unzulässig (Ausnahmen: Solaranlagen, Dachbegrünung). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufstellungen sind unzulässig.																		
SD 30-35°	9.1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern 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 Oberflächenniveau-, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander ist zulässig. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.																		
	9.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW																		
	9.2.1 Private Außenbereiche innerhalb der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegrenzenden Grundstücksflächen Im Bereich der schraffierten Grundstücksflächen sind private Außenbereiche als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind zulässige Zufahrten/Zugewangen, 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.																		
	9.2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegrenzenden Grundstücksflächen 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 geschriebene Hecken sind z. B. Hanbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.</i>																		
10	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5, 6) BauGB																		
	10.1 Naturdenkmal (Baugruppe aus 5 Hecken sowie 5 Findlingen auf den Flurstücken 100, 757 und 1128 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) gemäß Naturdenkmalverordnung der Stadt Bielefeld vom 01.06.2017)																		

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

Hinweise zur Beachtung

- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmale (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.
- 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.
- 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 Baggen, Bohren, Rammen u. Ä. eine erhöhte Gefahr ausgehen. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung erforderlich würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst sicherzustellen.

Da Kampfmittelreste 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 Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

- 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 Bauauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befragen. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen darf in einem Abstand von 2,5 m beidseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder ober- noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenanschlüßungen (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 (RSO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
- Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden blühender 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 Vorbestandsstände des BNatSchG zu verstößen. Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/federmausfreundliche 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-/federmausfreundliche Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben = 3.000 Kelvin.
- 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.
- Überflutungsvorsorge:** Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung privater Zugewangen, 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 innerhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Baubereitung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
- Spielflächenbedarf:** Jede Nachverdichtung mit Wohnen auf den Flurstücken 1129 und 1189 (Gemarkung Bielefeld, Flur 56) sowie auf den Flurstücken 1189 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am
diesem Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Bielefeld,
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind
am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt I, A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/43.00

- 2. ÄNDERUNG "WOHNEN AM RABENHOF"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20.09.2016
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	22.11.2016
ENTWURFSBESCHLUSS	17.10.2017
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	22.11.2017 - 22.12.2017
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.51
STADTPLANUNG UND KOMMUNALBERATUNG
TISCHMANN SCHROOTEN
STADTPLANER, ARCHITEKTIN PartGmbH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- TEIL A
NUTZUNGSPLAN
ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U.
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: SÜDLICH HAGENKAMP, ÖSTLICH MECKAUERSTRASSE, NÖRDLICH ECKENDORFER STRASSE UND WESTLICH RABENHOF

GEMARKUNG / FLUR: BIELEFELD, FLUR 56
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

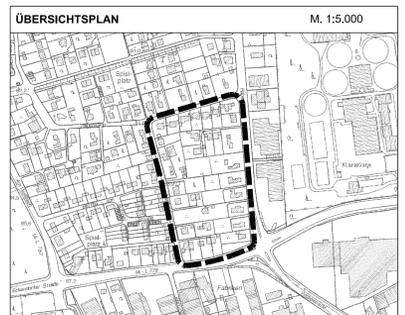


STADT BIELEFELD STADTBEZIRK: HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/43.00

- 2. ÄNDERUNG "WOHNEN AM RABENHOF"

SATZUNG



TEXTBLATT