

Anlage

B	Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne- Nutzungsplan- Textliche Festsetzungen Planungsstand: Satzung, März 2018
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“

- Änderungsplan -

Verfahrensstand: Satzung



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2, 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“

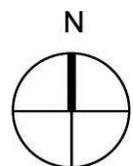
1. Ausgangslage: Bebauungsplan „Bollstraße - Teilplan 2 - III/Ub 2.2“
2. Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld, Auszug
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan
5. Gestaltungsplan – Entwurf
6. Gestaltungsplan – Satzung
7. Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ – Nutzungsplan Entwurf
8. Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ – Nutzungsplan Satzung
9. Angabe der Rechtsgrundlagen
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
11. Hinweise zur Beachtung

1. Ausgangslage: Bebauungsplan „Bollstraße - Teilplan 2 - III/Ub 2.2“



Bebauungsplan „Bollstraße - Teilplan 2 - III/Ub 2.2“,
Rechtskraft 1970
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

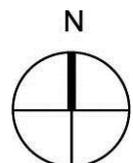
Ergänzung: Geplanter Geltungsbereich der 6. Änderung im Südosten markiert



2. Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld, Auszug



Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld, Auszug
ohne Maßstab



Darstellungen

	Wohnbauflächen	
	Gemischte Bauflächen	
	Gewerbliche Bauflächen	
	Sonderbauflächen	
	Gemeinbedarfslflächen	
	Flächen für Ver- bzw. Entsorgung	
	Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)	Abwägung hinsichtlich Nutzungs- beschränkung
	Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)	
	Trassenverlauf unbestimmt	Immissionsschutz beachten
	Bahnanlage	
	Stadtbahn mit Station	
	Flächen für den ruhenden Verkehr	
	Grünflächen	
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche	
	Landwirtschaftliche Flächen	
	Flächen für Wald	
	Naturbestimmte Fläche	
	Wasserflächen	
	Flächen für Abgrabungen	
	Flächen für Aufschüttungen	
	Vorrangflächen für Windenergieanlagen	
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.	

Kennzeichnungen

	Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Zweckbestimmungen

	von Bodelschwinger'sche Stiftungen Bethel		Krankenhaus
	Universität		Kindergarten
	Hochschuleinrichtung		Schule
	Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke		Jugendeinrichtung
	Freizeiteinrichtung		Fürsorgeeinrichtung
	Dienstleistungseinrichtung		Alteinrichtung
	Sonstiges Sondergebiet		Kirchliche Einrichtung
	Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum		Kulturelle Einrichtung
	Wochenendhausgebiet		Sporthalle
	Campingplatz		Hallenbad
	Messe, Ausstellung, Beherbergung		Forstamt
	Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel		Einzelstandort für Windenergieanlage
	Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel		Sportanlage
	Großflächiger Großhandel		Freibad
	Warenhaus		Golfplatz
	Möbelmarkt / Einrichtungshaus		Parkanalage
	Baumarkt		naturbelassenes Grün
	Gartencenter		Kleingärten
	Post		Friedhof
	Verwaltung		Landeplatz Windelsbleiche
	Polizei		Parkfläche
	Feuerwehr		Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

Nachrichtliche Übernahmen

	Sanierungsgebiet nach StBauFG
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Naturpark
	Überschwemmungsgebiet
	Hochwasserabflussgrenze
	Wasserschutzzone I (Fassungsereich)
	Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB

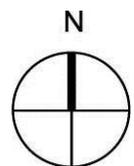
Hinweise

	Geeignete Erholungsräume
	Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
	Option Straßenverbindung

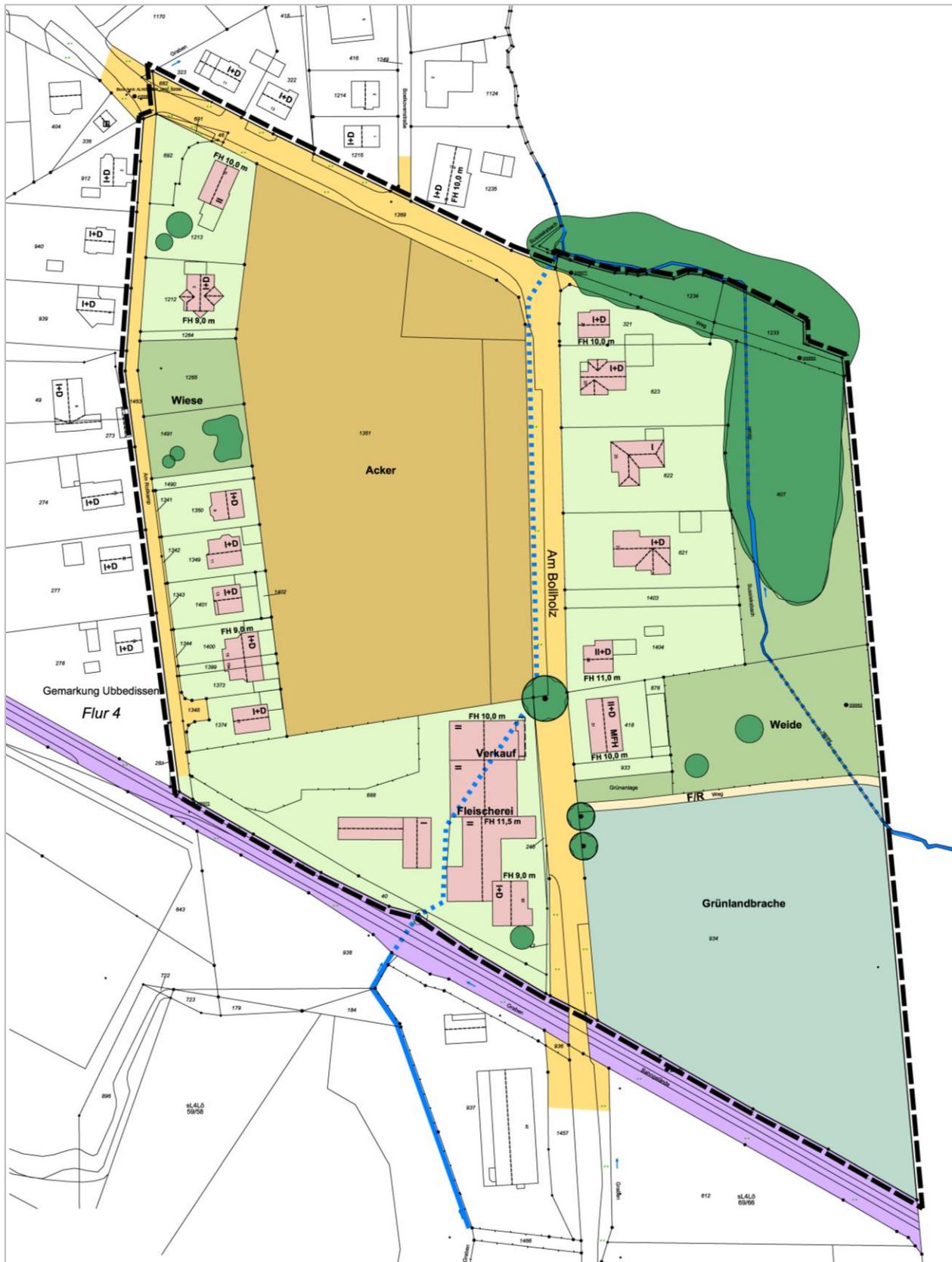
3. Luftbild und Geltungsbereich



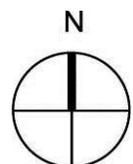
ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



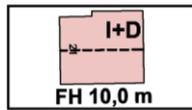
4. Bestandsplan, Auszug



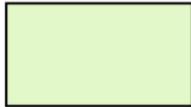
ohne Maßstab, Stand Mai 2015, teilaktualisiert Mai 2017



Bestandsplan, Zeichenerklärung



Bebauung mit Firstrichtung, Geschossigkeit und ausgewählten Firsthöhen gem. Bauakten (Angaben gerundet auf 0,5 m)



Private Grundstücksfläche



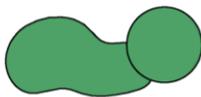
Erschließungsstraßen



Fuß- und Radweg



Bahntrasse



Bestandsgrün, tlw. eingemessen



Ackerfläche



Wiese-/Weidefläche



Grünlandbrache



Graben/Gewässer oberirdisch, tlw. eingemessen

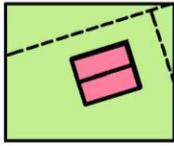


Graben/Gewässer verrohrt, tlw. eingemessen



Geltungsbereich

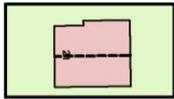
Gestaltungsplan, Zeichenerklärung



geplante Wohnbebauung mit möglicher Grundstücksteilung

I+D / II

Anzahl der Vollgeschosse + Nutzung im Dach



bestehende Bebauung mit Firstrichtung



geplante Erschließungsstraße/Wohnstraße



geplante öffentliche Stellplätze



bestehende Erschließungsstraßen



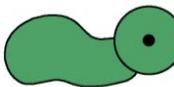
bestehende Wegeverbindungen in den Freiraum



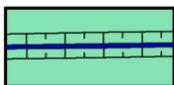
bestehende Bahntrasse



vorgeschlagene Baum- und Heckenpflanzung



Bestandsgrün, tlw. eingemessen



geplanter Grünzug mit neuem Grabenverlauf



bestehende Grünlandbrache

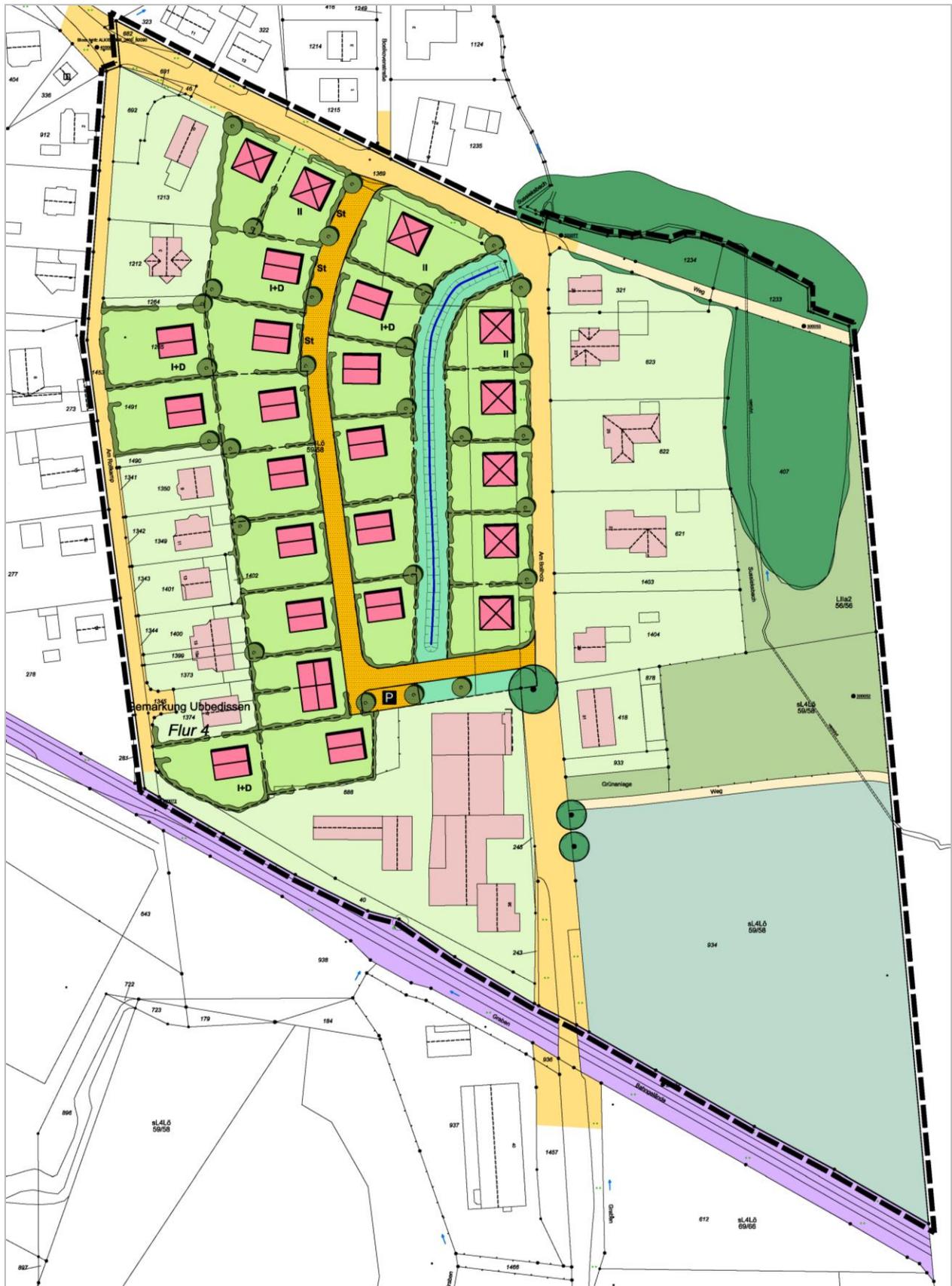


bestehende Weidefläche

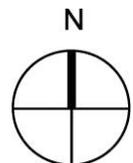


Geltungsbereich

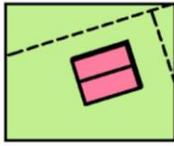
6. Gestaltungsplan – Satzung



Stand: März 2018 (Entwurf September 2017 redaktionell angepasst)
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



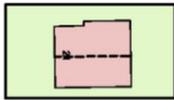
Gestaltungsplan, Zeichenerklärung



geplante Wohnbebauung mit möglicher Grundstücksteilung

I+D / II

Anzahl der Vollgeschosse + Nutzung im Dach



bestehende Bebauung mit Firstrichtung



geplante Erschließungsstraße/Wohnstraße



geplante öffentliche Stellplätze



bestehende Erschließungsstraßen



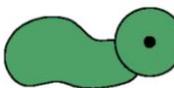
bestehende Wegeverbindungen in den Freiraum
(vorwiegend Fuß- / Radwegeverbindung)



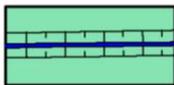
bestehende Bahntrasse



vorgeschlagene Baum- und Heckenpflanzung



Bestandsgrün, tlw. eingemessen



geplanter Grünzug mit neuem Grabenverlauf



bestehende Grünlandbrache



bestehende Weidefläche



Geltungsbereich

7. Bebauungsplan Nr. III/Ub 2.2 - 6. Änderung „Wohnen am Bollholz“ – Nutzungsplan Entwurf



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



9. 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. 3786);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

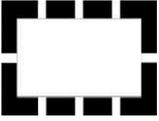
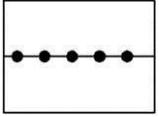
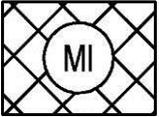
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

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.

10. 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: Teilflächen WA1 bis WA5 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert.</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.
	<p>1.2 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: Teilflächen MI1 und MI2 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert.</i></p> <p>1.2.1 <u>Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - Geschäfts- und Bürogebäude - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 09/2009, S.41*) maßgeblich.

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren/Beschläge Elektro Großgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Waspumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rolläden/Markisen Sanitärbedarf Sport Großgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel)

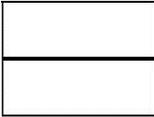
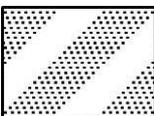
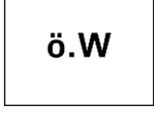
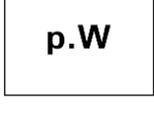
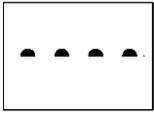
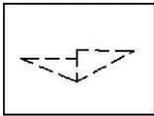
1.2.2 Unzulässig sind gemäß § 6 (2, 3) BauNVO i. V. m. § 1 (5, 6, 9) BauNVO

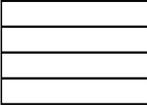
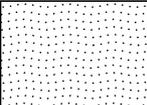
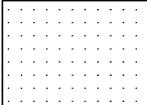
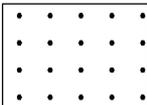
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (nicht nahversorgungsrelevant); hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (s. *Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 09/2009, S.41*) maßgeblich.

Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe/Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe/Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel/-geräte (ohne Sport Großgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Badmoden

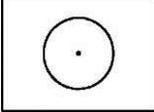
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6 (1,2) (II) II THmax. 6,5 m TH 5,5 m - 6,5 m FHmax. 11,0 m	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2 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 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 6,5 m 2.4.2 Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 5,5 m - 6,5 m 2.4.3 Maximal zulässige Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern in Meter, hier z. B. 11,0 m 2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Firsthöhe = Oberkante First (Firstlinie, Firstpunkt etc.) 2.4.5 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend: - 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.

	<p>2.4.6 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA4, WA5 und MI2 in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
E ED a	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge 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 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von allen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.</p>
4	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
	<p>4.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag</p>

<p>2 WE / 1 WE(D)</p> <p>3 WE / 1 WE(D)</p>	<p>4.1.1 Maximal zulässige Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, hier maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte</p> <p>4.1.2 Maximal zulässige Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte, hier maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte</p> <p>4.1.3 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB: Für Doppelhaushälften kann als Ausnahme 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>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>5.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:</u></p> <p>Stellplatzfläche, öffentlich</p> <p>Wirtschaftsweg, öffentlich</p> <p>Wirtschaftsweg, privat</p> <p>5.4 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</u></p> <p>5.5 <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>

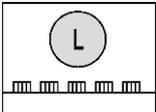
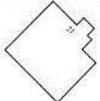
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p> <p style="text-align: center;">Gasstation der Stadtwerke Bielefeld</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen sowie Wasserflächen gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 16 BauGB</p>
    	<p>7.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p style="text-align: center;">Zweckbestimmung Verkehrsgrün</p> <p>7.2 <u>Private Grünfläche</u></p> <p style="text-align: center;">Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung</p> <p>7.3 <u>Wasserfläche</u> <i>Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - neue, offene Führung des Nebengewässers 29.06 einschl. Böschungsbereichen (Offenlegung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren) - Einmessung der nicht verrohrten Gewässerabschnitte des Sussieksbachs mit Böschungsbereichen (Vermessungsbüro Braune & Hülsmann, Detmold, 05/2017)
<p style="text-align: center;">8</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB</p>
 	<p>8.1 <u>Fläche für die Landwirtschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB</p> <p>8.2 <u>Fläche für Wald</u> gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB</p>

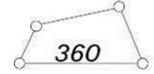
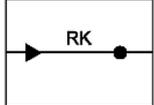
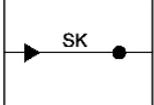
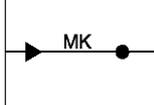
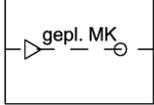
<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 20px;">  <p style="text-align: center;">GFL1</p> </div> <div style="margin-bottom: 20px;">  <p style="text-align: center;">GFL2</p> </div> <div>  <p style="text-align: center;">GFL3</p> </div> </div>	<p>9.1 <u>Fläche mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger/Radfahrer sowie mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten für landwirtschaftliche Nutzungen und naturschutzfachliche Pflegemaßnahmen:</u> Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich bestehender Wegeverbindungen sind in gesamter Breite mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Bielefeld zu belasten. Im Norden im Bereich des privaten Wirtschaftswegs überlagert das GFL1 teilweise das GFL2 gemäß Punkt 9.2.</p> <p>9.2 <u>Fläche mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten im Bereich bestehender Ver-/Entsorgungsmedien einschließlich Schutzstreifen:</u> Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Im Norden im Bereich des privaten Wirtschaftswegs überlagert das GFL2 teilweise das GFL1 gemäß Punkt 9.1.</p> <p>9.3 <u>Fläche mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten im Bereich des Schutzstreifens bestehender Ver-/Entsorgungsmedien:</u> Die Flächen im gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">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>10.1 <u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p><u>Ziel:</u> Offenlegung Nebengewässer 29.06 mit Entwicklung eines naturnahen Uferandbereichs</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewässeroffenlegung gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren: naturnahe, mäandrierende Gewässerumgestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen - Einsaat mit artenreichem Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Regiosaatgut) - langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung (1x Mahd/Jahr, frühestens ab dem 15.06.). <p><u>Unzulässig</u> sind Zäune innerhalb des festgesetzten 10 m breiten Entwicklungskorridors und ein Ausleuchten der Maßnahmenfläche.</p>

 	<p>10.2 <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 (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.</p> <p>10.3 <u>Erhalt von Baumgruppen und von in das Plangebiet hereinragenden standortgerechten, heimischen Bäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Die innerhalb der festgesetzten Fläche stockenden Bäume sowie die in das Plangebiet hineinragenden Kronentraufen standortgerechter, heimischer Bäume auf einem angrenzenden Flurstück 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 (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. 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>Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>11.1.1 <u>Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109</u> Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich III festgesetzten Fläche 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:</p> <table border="1" data-bbox="497 1872 1391 2007"> <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>Büroräume u. ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III / 61 – 65 dB (A)</td> <td>35 dB</td> <td>30 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. III/Ub 2.2 der Stadt Bielefeld (Bericht-Nr. 21486/A26692/553171035-B03) Dekra Automobil GmbH, Bielefeld, 24.06.2016 mit Nachtrag 21.07.2016.</p>	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
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							

	<p>11.1.2 <u>Schallgedämmte Belüftung</u> Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich III festgesetzten Fläche gemäß Punkt 11.1.1 sind Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.</p> <p>11.1.3 <u>Ausnahmen</u> von den Regelungen 11.1.1 und 11.1.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.</p>																														
<p>12</p>	<p>Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB</p>																														
	<p>12.1 <u>Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB und Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB</u></p> <p>Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt insgesamt 2.112 m². Der Ausgleich wird wie folgt zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgleichsfläche 079/005 innerhalb des Plangebiets (Gemarkung Ubbedissen, Flur 4, Flurstück 1351): Die im Plangebiet unter Punkt 10.1 festgesetzte Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum naturnahen Gewässerausbau mit einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 1.360 m² wird mit 505 m² dem vollständigen Eingriff der Erschließung und mit 855 m² den Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet. - Externe Ausgleichsfläche 038/005 (gemeindeeigenes Grundstück Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1261) zur Deckung des Restbedarfs an Kompensationsfläche von 752 m²: Die Ausgleichsfläche 038/005 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 27.552 m² auf. Auf der Fläche 038/005 mit einer Größe von 752 m² wird ein naturnahes Extensivgrünland hergestellt und auf Dauer erhalten. Die 752 m² sind den Eingriffen auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebiets zugeordnet. <table border="1" data-bbox="497 1615 1391 1960"> <thead> <tr> <th>Ausgleichsfläche Nr.</th> <th>Grundstück (Gem., Flur, Flst.)</th> <th>Gesamtgröße Ausgleichsfläche</th> <th>Art der Maßnahme</th> <th>Zuordnung Bebauung</th> <th>Zuordnung Erschließung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>079/005</td> <td>Gem. Ubbedissen, Fl. 4, Flst. 1351</td> <td>1.360 m²</td> <td>Naturnaher Gewässerausbau</td> <td>855 m²</td> <td>505 m²</td> </tr> <tr> <td>038/005</td> <td>Gem. Altenhagen, Fl. 5, Flst. 1261</td> <td>752 m²</td> <td>Extensivgrünland</td> <td>752 m²</td> <td>0 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Summe</td> <td>1.607 m²</td> <td>505 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gesamtsumme</td> <td colspan="2">2.112 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Übersichtsplan zur externen Ausgleichsfläche, s. Hinweise zur Beachtung/Punkt 10</i></p>	Ausgleichsfläche Nr.	Grundstück (Gem., Flur, Flst.)	Gesamtgröße Ausgleichsfläche	Art der Maßnahme	Zuordnung Bebauung	Zuordnung Erschließung	079/005	Gem. Ubbedissen, Fl. 4, Flst. 1351	1.360 m ²	Naturnaher Gewässerausbau	855 m ²	505 m ²	038/005	Gem. Altenhagen, Fl. 5, Flst. 1261	752 m ²	Extensivgrünland	752 m ²	0 m ²	Summe				1.607 m ²	505 m ²	Gesamtsumme				2.112 m ²	
Ausgleichsfläche Nr.	Grundstück (Gem., Flur, Flst.)	Gesamtgröße Ausgleichsfläche	Art der Maßnahme	Zuordnung Bebauung	Zuordnung Erschließung																										
079/005	Gem. Ubbedissen, Fl. 4, Flst. 1351	1.360 m ²	Naturnaher Gewässerausbau	855 m ²	505 m ²																										
038/005	Gem. Altenhagen, Fl. 5, Flst. 1261	752 m ²	Extensivgrünland	752 m ²	0 m ²																										
Summe				1.607 m ²	505 m ²																										
Gesamtsumme				2.112 m ²																											

13	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD 30-45°</p> <p>ZD/WD 15-25°</p>	<p>13.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW</p> <p>13.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In den Teilbauflächen des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag 30-45° - Zeldach (ZD)/Walmdach (WD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag 15-25° <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 im WA4, WA5 und MI2 in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.</p> <p>Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständungen sind unzulässig.</p> <p>13.1.2 <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>13.1.3 <u>Werbeanlagen in den Teilflächen des MI</u> Werbeanlagen sind nur an den Fassaden der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.</p> <p>Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht, mit automatischem Motivwechsel oder bewegten Motiven (z. B. Outdoor-TV), reine Lichtenanlagen (z. B. Laserstrahlen) sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben.</p>

	<p>13.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>13.2.1 <u>Vorgärten im WA:</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. 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>13.2.2 <u>Einfriedungen:</u> Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig. Zaunanlagen sind jedoch mindestens 0,5 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen zurückzusetzen. <i>Hinweise:</i> - Geeignete Arten für Heckenpflanzungen sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum, Feldahorn. - Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.</p> <p>13.2.3 <u>Abfallbehälter</u> sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p>
<p>14</p>	<p>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5, 6) BauGB</p>
	<p>14.1 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u></p> <p>Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost <i>Hinweis: Die allgemeinen Regelungen für Landschaftsschutzgebiete sowie die gebietsspezifischen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Osning“ (Ziff. 2.2-2) des Landschaftsplans Bielefeld-Ost sind zu beachten.</i></p>
	<p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
 <p>↔-5↔</p>	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5 m</p>

	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
<p>137,25</p>	<p>eingemessene Höhen in Meter über NHN, z. B. 137,25 m (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster)</p>
	<p>eingemessene Baumstandorte (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster)</p>
	<p>vorgeschlagene Baumstandorte (unverbindlich)</p>
<p><u>Leitungstrassen:</u></p>	
	<p>Erdgashochdruckleitungen (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld GmbH)</p>
<p><i>Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</i></p>	
	<p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>
	<p>Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>
	<p>Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>
	<p>Mischwasserkanal, Planung (Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>

11. 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:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- 3 **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, die zu weitergehenden Maßnahmen Anlass gibt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleitstelle (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 Duldungstreifen 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 gesetzlichen Bestimmungen 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. Ein nächtliches Ausleuchten der gemäß § 9 (1) Nrn. 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB festgesetzten Flächen ist auszuschließen.
Im Sinne des Amphibienschutzes ist das Baufeld während jahreszeitlich abhängiger Wanderbewegungen von Amphibien (Februar bis Oktober) temporär einzufrieden (Amphibienschutzzaun). Hierfür geeignet ist z. B. ein spezieller Amphibienschutzzaun (ca. 50 cm Höhe mit „Rückwanderrampen“ oder 30-50 cm tiefen „Untertunnelungen“), der im Norden und Osten um ca. 1 m versetzt entlang der Straße „Am Bollholz“ sowie in den Randbereichen des Baufelds im Süden und Westen errichtet und nur tagsüber in den

Zufahrtsbereichen für Baufahrzeuge geöffnet wird. Eine Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld wird empfohlen, ein Vertrag wird hierzu abgeschlossen.

- 6 Ökologische Belange und Überflutungsschutz:** 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.

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.

- 7 Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken im WA1 und WA3 zwischen der Straße Am Bollholz und der Planstraße, angrenzend an die Maßnahmenfläche des offenzulegenden Gewässer gemäß Festsetzung 10.1:** Das auf den betroffenen Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – direkt in das Gewässer einzuleiten. Zur Umsetzung der Maßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.

- 8 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.

- 9 Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

- 10 Übersichtsplan der städtischen Sammelzuordnungsfläche 038/005 im Bereich des Modells Schelphof in Altenhagen:**

