

Anlage

B

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

- Übersichtspläne, Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

Stand: Satzung; März 2019

Verfasser:

Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

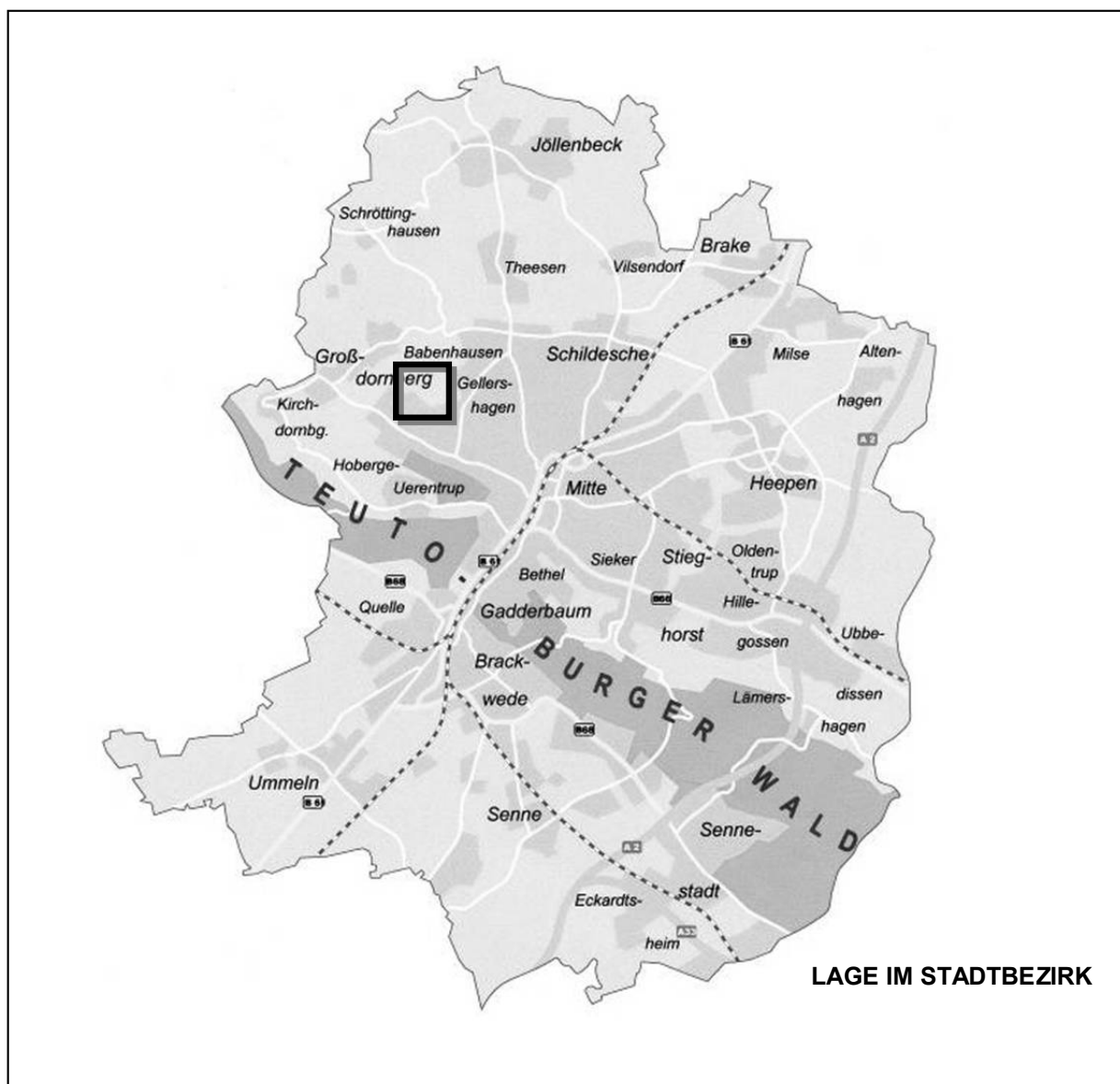
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

- Neuaufstellung -

Verfahrensstand: Satzung



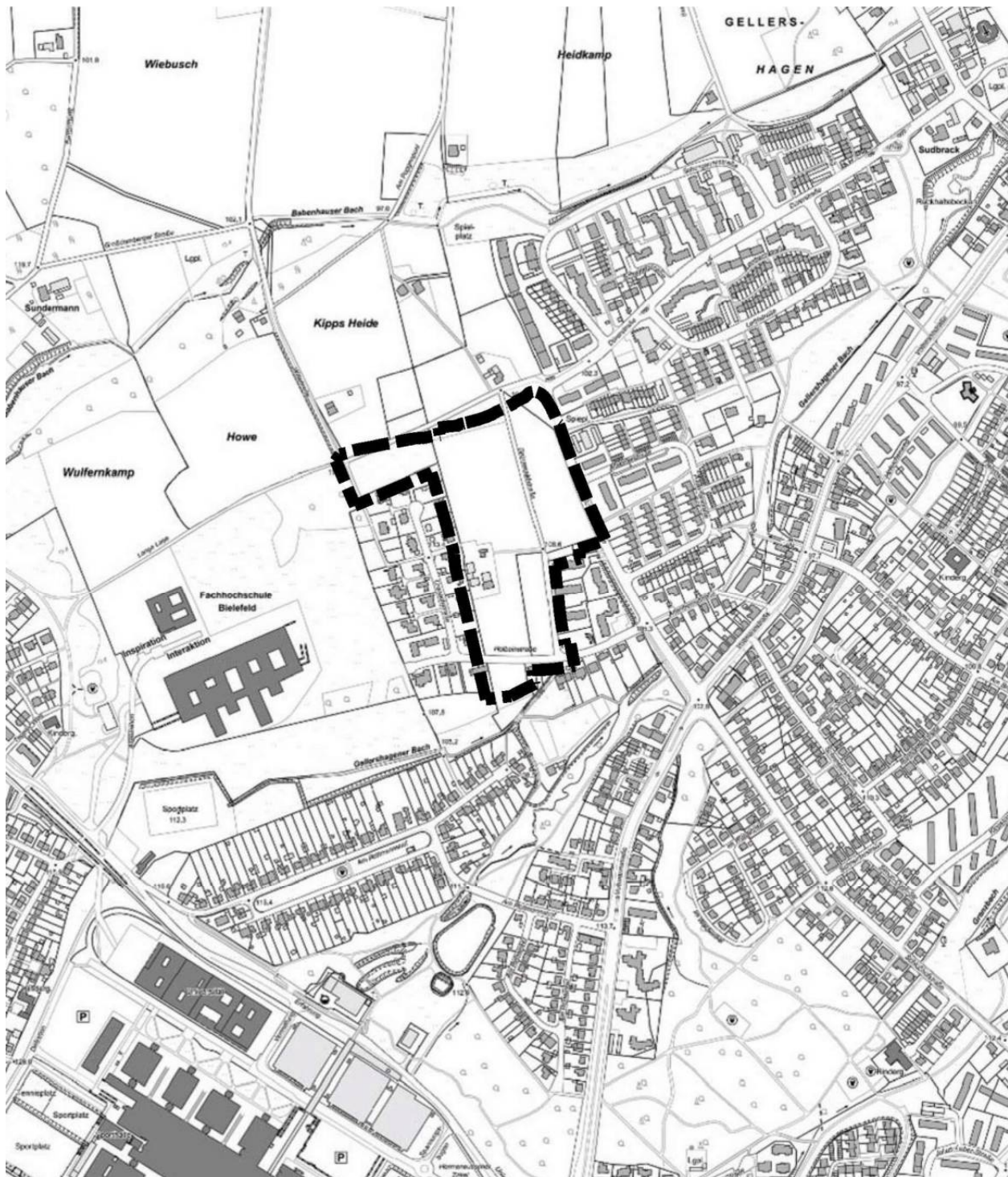
Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“, Neuaufstellung

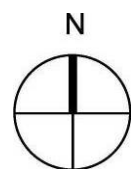
Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan
2. Luftbild Bereich Schloßhofstraße/Dürerstraße/Holbeinstraße/Cranachstraße
3. Bestandsplan und Zeichenerklärung
4. Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ – Gestaltungsplan
Satzung
5. Städtebauliches Konzept - 3D-Modell
6. Städtebauliches Konzept - Prinzipschnitte
7. Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ – Nutzungsplan
Satzung
8. Angabe der Rechtsgrundlagen
9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß
BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
10. Hinweise

1. Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünwaldstraße“
 Übersichtsplan, Auszug aus der DGK 5, ohne Maßstab
 Stand September 2018

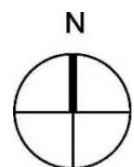


2. Luftbild

Bereich Schloßhofstraße/Dürerstraße/Holbeinstraße/Cranachstraße



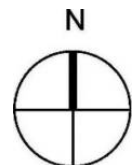
Bestandssituation
Luftbild (Stand 2014, Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)
und Planbereich, ohne Maßstab



3. Bestandsplan



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
Stand Oktober 2017



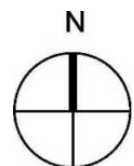
Bestandsplan, Zeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Garagen, Nebengebäude
	Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer		Öffentliche Verkehrsfläche mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit
	nicht eingemessenes Kataster mit Hausnummer		Privater Erschließungstich
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer		Private versiegelte Fläche (P = Parkplatz)
	Allgemeines Wohnen		Fuß-/Radweg
	Walmdach (WD)		Bushaltestelle
	Krüppelwalmdach (KWD)		nicht bebaute Grundstücksfläche
	Satteldach (SD)		Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche, Verkehrsgrün
	Flachdach (FD)		Spielplatz
	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach		Grünlandfläche
	Hauptgebäude mit Dachfarbe (rot-dunkelbraun / anthrazit-schwarz)		Ackerfläche
			Wald
			Gehölz- und Baumbestand (soweit erforderlich erfolgt eine Einmessung prägender Einzelbäume im weiteren Planverfahren)

4. Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünwaldstraße“ – Gestaltungsplan Satzung



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
Stand März 2019



5. Städtebauliches Konzept - 3D-Modell

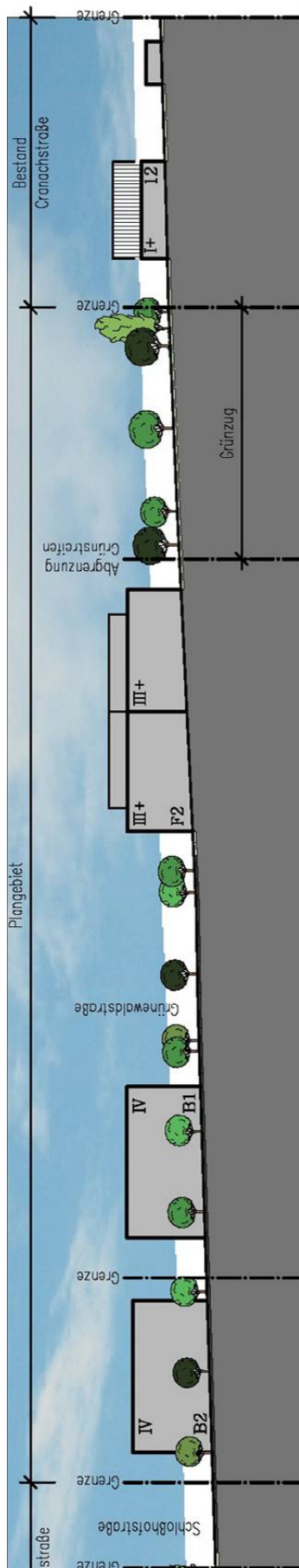


Blick nach Südost

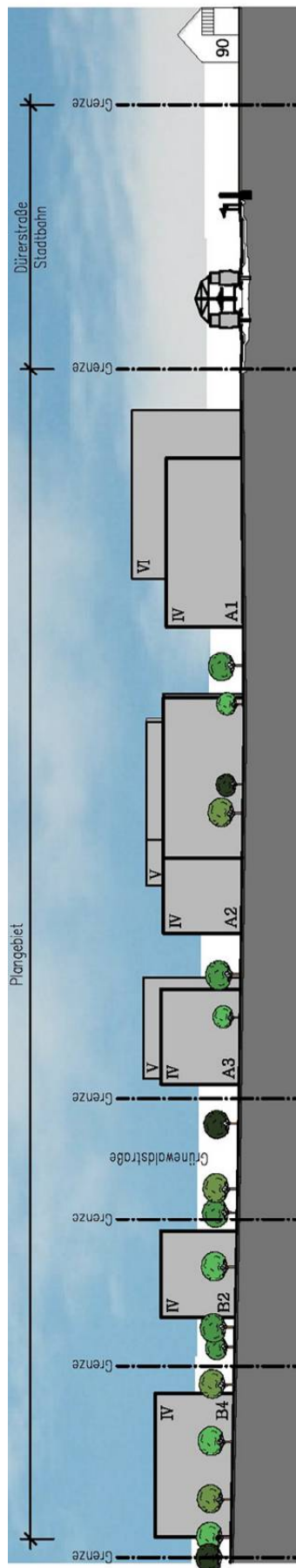


Blick nach Nordwest

6. Städtebauliches Konzept - Prinzipschnitte



Prinzipsschnitt Ost-West - zwischen Bestand Schloßhofstraße und Bestand Cranachstraße, auf Höhe Cranachstraße 12

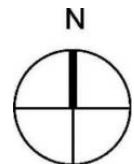


Prinzipsschnitt Süd-Nord - zwischen geplanten Gebäuden B.X und Bestand Dürerstraße, auf Höhe Dürerstraße 90

7. Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ – Nutzungsplan Satzung



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert
Stand März 2019



8. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);

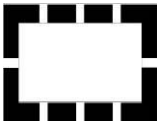
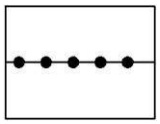
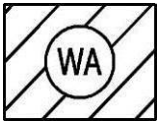
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 93).

Anmerkung

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

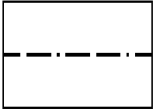
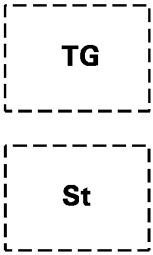
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

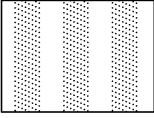
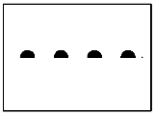
9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

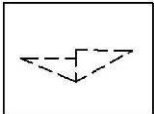
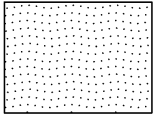
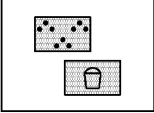
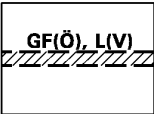
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 nach zulässigen Nutzungen, Nutzungsmaßen etc. gegliedert</i> 1.1.1 <u>In den Teilflächen WA1 und WA2 des allgemeinen Wohngebiets gilt:</u> <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u> - Gartenbaubetriebe - Tankstellen 1.1.2 <u>In den Teilflächen WA3 und WA4 des allgemeinen Wohngebiets gilt:</u> <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

	<u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u> - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen 1.1.3 <u>In der Teilfläche WA5 des allgemeinen Wohngebiets gilt:</u> <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u> - Wohngebäude - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 1,2 III- VI II	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4 2.1.2 <u>Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl</u> durch versiegelte Freiflächen ist in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. 2.1.3 <u>Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl</u> durch Tiefgaragen ist in der Teilfläche WA4 des allgemeinen Wohngebiets bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO 2.2.1 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 1,2 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß, z. B. mindestens drei und höchstens sechs Vollgeschosse 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse, zwingend, z. B. drei Vollgeschosse (aufgrund der zulässigen maximalen Gesamthöhe ggf. zuzüglich Staffelgeschoss, siehe Punkt 2.4)

GH 117,0 - 122,3 m ü.NHN GHmax. TG 109,5 m ü.NHN	2.3.3 In der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets ist bei festgesetztem Höchstmaß von vier Vollgeschossen bei einem Rücksprung der Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehende Außenwand), die öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind um mindestens 1,0 m und bei einer Grundfläche von maximal 70 % des darunterliegenden Geschosses ein weiteres Vollgeschoss zulässig. 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO <i>Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich für die Teilflächen aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen bzw. in der Plankarte.</i> 2.4.1 <u>Zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß</u> in Meter über NHN, z. B. 117,0-122,3 m über NHN 2.4.2 <u>Zulässige Gesamthöhe von Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Flächen als Höchstmaß</u> in Meter über NHN, z. B. 109,5 m über NHN <i>Hinweis: Auf die für das Plangebiet erstellte Vorplanung mit Höhenkoten der Straßenflächen wird ausdrücklich verwiesen (Architekturbüro Stopfel, Bielefeld, Juli 2018), diese ist Grundlage für die Höhenermittlung. Die Ausbauhöhen sind nachrichtlich in den Nutzungsplan eingetragen.</i> 2.4.3 <u>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:</u> Gesamthöhe: Bei Gebäuden mit Flachdach sowie Tiefgaragen oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika, ggf. auch über Oberkante Staffelgeschoss) 2.4.4 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für Solaranlagen auf Flachdächern:</u> Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 0,5 m durch Solaranlagen auf den Flachdächern kann zugelassen werden. <i>Hinweis: Zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch Örtliche Bauvorschriften unter 12.1.3</i>
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
O	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO 3.1.1 Offene Bauweise 3.1.2 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für Tiefgaragen:</u> Die Errichtung von Tiefgaragen ohne seitlichen Grenzabstand kann zugelassen werden

	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich. - Baugrenzen, teilweise zugleich Straßenbegrenzungslinie Ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der nach Westen und Süden ausgerichteten Gebäudeseiten kann als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. 3.3 <u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</u> gemäß § 23 (5) BauNVO 3.3.1 <u>Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen</u> Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen in einem Abstand von 8 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten sowie Trafo-Stationen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen einem Abstand von 8 m und 13 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Zugänge und Zufahrten, Einfriedungen, Fahrradboxen und Abfallbehälter. 3.3.2 <u>Ebenerdige Stellplätze</u> sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. 3.3.3 <u>Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)</u> sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. <i>Hinweis: Zur Gestaltung von Vorgartenzonen, Einfriedungen, Abfallbehältern etc. siehe Örtliche Bauvorschriften unter 12.3.1</i>
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 <u>Flächen für Tiefgaragen</u> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen. 4.2 <u>Flächen für ebenerdige Stellplätze</u>

5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
6 WE	5.1 <u>Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß Planeintrag, z. B. 6 Wohnungen in Wohngebäuden.
6	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u>
	6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u>
	6.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich</u>
	6.3.1 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich und Quartiersplatz, auch Lieferverkehr und Rettungsfahrzeuge
	6.3.2 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich, auch Fahrradverkehr
	6.4 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat</u>
	6.4.1 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich für Bewohner - Quartiersplatz <i>Hinweis: Zu den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bewohner-Quartiersplatz“ siehe auch unter 9.2</i>
	6.4.2 Anliegerweg sowie Erschließungsweg für Träger der Ver- und Entsorgung und der Rettungskräfte
	6.4 <u>Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</u>
	6.5.1 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz</u> Im gemäß Plankarte festgesetzten Bereich entlang der Schloßhofstraße sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Lieferfahr- und Rettungsfahrzeuge, unzulässig.

 	6.5.2 <u>Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen</u> 6.6 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</u> 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.
7	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB
	7.1 <u>Neu zu verlegende Versorgungsleitungen</u>, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 	8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u>, Zweckbestimmung Park einschließlich Spielflächen
9	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	9.1 <u>Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen</u> 9.2 <u>Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bewohner-Quartiersplatz“ sind gleichzeitig mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten</u> 9.3 <u>Mit Geh- und Fahrradfahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen</u> 9.4 <u>Die Flächen zwischen den mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen und den öffentlichen Straßenflächen sind ebenfalls mit</u>

	Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. 9.5 <u>Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> nach den Festsetzungen Nr. 9.1-9.5 dürfen in ihrer Lage um jeweils maximal 2 m verschoben werden. 9.6 <u>Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Entsorgung zu belastende Flächen</u>
10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
	10.1 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB 10.1.1 <u>Zeitliche Anforderungen/ökologische Baubegleitung</u> <u>Grundlegende Anforderungen</u> Der Rückbau der Bestandsgebäude darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. September eines Jahres. Mit dem Abriss der Hofanlage Holbeinstraße 7a und 7b darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme für die Breitflügel- und Zwergfledermaus (siehe Ziffer 10.1.2) und die CEF-Maßnahme für den Feldsperling (siehe Ziffer 10.1.3) durchgeführt sind. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine sachkundige Person in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. <u>Fledermäuse</u> Vor Beginn des Rückbaus der Bestandsgebäude sind diese im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren: Hierzu sind im Falle eines Rückbaus im Winter vorher Untersuchungen von Hohlräumen mittels Endoskopkamera und durch Suche nach Spuren (Kot- oder Nahrungsresten) durchzuführen. Sollte ein Rückbau der Bestandsgebäude im Zeitraum der Aktivitätszeiten vom 01.03. bis zum 30.09. erforderlich sein, ist dies nur unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass die Gebäude vorher durch Ein- oder Ausflugkontrollen auf einen Besatz untersucht werden und durch geeignete Maßnahmen eine Nutzung der Gebäude als Tagesquartier ausgeschlossen ist. Bei der Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen (bspw. Verschieben der Maßnahme auf einen späteren Zeitpunkt, ggf. eine Bergung und Versorgung der Tiere). <u>Feldsperling</u> Sollte ein der Rückbau der Bestandsgebäude im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. erforderlich sein, ist dies nur unter der

Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine sachkundige Person rechtzeitig vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung getroffen werden und sichergestellt ist, das Brutvorkommen rechtzeitig vorher identifiziert und geschützt werden.

Hinweise zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Ersatzquartiere Fledermäuse

An den Wänden der neuen Gebäude im Plangebiet sind durch eine sachkundige Person insgesamt 6 Fledermausspaltenkästen in 2 Gruppen zu je 3 Kästen fachgerecht zu installieren.

Jede Gruppe besteht aus einem großen Fledermausspaltenquartier (bspw. Schwegler Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ oder vergleichbare Produkte) und zwei Fledermauswandschalen (bspw. Schwegler Fledermaus-Wandschale 2 FE oder vergleichbare Produkte). Das Fledermausspaltenquartier ist mittig, die Fledermauswandschalen sind beidseitig dieses anzubringen.

Die Kästen sind in mindestens 3 m bis 6 m Höhe zu installieren. Der erforderliche Abstand zwischen den Kästen liegt bei jeweils mindestens 5 m. Die Kästen sind nach Süden oder Osten auszurichten, die Kästen dürfen nicht auf Straßen ausgerichtet werden.

Alternativ können auch 6 selbstreinigende Fledermauskästen (bspw. Fledermausspaltenkasten TYP FSPK Hasselfeldt oder vergleichbare Produkte) in der näheren Umgebung des Plangebietes in Gehölzbereichen angebracht werden. Die Kästen sind in 3 – 6 m Höhe mit Aluminiumnägeln an den Stämmen von Bäumen zu befestigen und dabei nach Osten oder Südosten auszurichten. Bei der Anbringung ist auf einen freien Anflug zu achten.

- Ersatzquartiere Feldsperling

Im Nahbereich des Plangebiets sind durch eine sachkundige Person in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Rand von Gehölzbereichen oder Einzelbäumen 6 Nisthilfen für Feldsperlinge mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm in jeweils mindestens 2,5 m Höhe zu installieren (bspw. Schwegler Nischenbrüterhöhle N1 mit einer Schwegler Rosette Sperling 2 oder vergleichbare Produkte). Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe zueinander anzubringen (ca. 50 m).

Die Sicherung der Maßnahmen und ihrer Finanzierung erfolgt durch vertragliche Regelungen.

Weitergehende Hinweise zum Artenschutz:

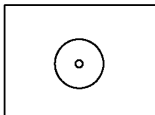
- Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahmen:

Flächeninanspruchnahmen sind so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, soweit wie möglich vermieden wird. Dies gilt in besonderem Maße für die Inanspruchnahme von Gehölzen. Diese stellen einen Brutlebensraum für verbreitete Vogelarten dar. Daher sollten die Inanspruchnahmen dieser Bereiche auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

- Absicherung der Fassadenbereiche gegen Vogelschlag:

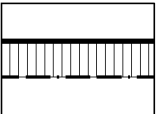
Die Transparenz von Glasflächen kann dazu führen, dass Vögel die dahinter liegenden Bereiche als Lebensraum wahrnehmen und diese direkt ansteuern wollen. Je großflächiger und je transparenter eine Glasfläche ist, desto höher ist das Risiko einer Kollision. Spiegelnde Flächen können einen ähnlichen Effekt hervorrufen wie transparente, wenn die Spiegelung für Vögel attraktive Lebensräume vortäuscht. Hier spielen das Maß der Spiegelung, die Beleuchtung, das Gebäudeinnere und die Umgebung eine Rolle. Insbesondere sich spiegelnde Bäume oder Gebüsche werden von Vögeln direkt angesteuert und führen daher zu einem erhöhten Kollisionsrisiko. Deshalb sollte die Etablierung großflächiger durchgehender und spiegelnder Glasflächen insbesondere zu den umliegenden Grünflächen soweit möglich vermieden werden (hiermit sind keine für eine Wohnbebauung üblichen Einzelfenster gemeint). Falls dies nicht in die Planung integriert werden kann, sollten vogelschlagsichere Gläser (nicht spiegelnd, ggf. gegen Durchsicht geschützt) verwendet werden. Hierfür können ggf. geeignete Folien verwendet werden. Die Maßnahme ist nur in dem Fall von Relevanz, wenn große Glasflächen z. B. über mehrere Stockwerke oder entlang ganzer Gebäudeseiten vorgesehen sind und großflächige spiegelnde Flächen entstehen.

Grundlage: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünwaldstraße“, Kölner Büro für Faunistik, 09/2018 sowie Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 19.12.2018.

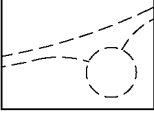
	10.2 <u>Anpflanzung standortgerechter Laubbäume</u> an festgesetzten Standorten gemäß Plankarte. Gegenüber den Standorten gemäß Planeintrag ist eine Verschiebung um jeweils maximal 2 m entlang der Straßenflächen zulässig. 10.3 <u>Weitere Anpflanzung standortgerechter Laubbäume auf und zwischen Stellplatzflächen entlang der Straßenflächen</u> Auf und zwischen Stellplatzflächen ist auf den privaten Flächen bei Senkrechtaufstellung der Stellplätze mindestens alle 4 Stellplätze und bei Längsaufstellung mindestens alle 2 Stellplätze jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen Auf der Nordseite der von Ost nach West verlaufenden öffentlichen Grünfläche „Park“ sind die Anpflanzungen nördlich des festgesetzten Wendepunktes nur einseitig sowie im Übrigen beidseitig vorzunehmen. Auf der Südseite der von Ost nach West verlaufenden öffentlichen Grünfläche „Park“ sind die Anpflanzungen nur westlich der Straßenfläche vorzunehmen. Gemäß Plankarte zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum vorzunehmen. Es sind Bäume 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm, 3 x verpflanzt zu verwenden. <i>Hinweise:</i> - Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds wird die Verwendung einer Baumart empfohlen, die durch den Projektentwickler einheitlich geplant und gepflanzt werden sollte. - Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen (siehe auch Punkt 13.1) 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 Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.
	10.4 <u>Fläche für die Anpflanzung standortgerechter Sträucher als Hecke auf der öffentlichen Grünfläche „Park“ sowie auf privaten Flächen</u> In der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine mindestens zweireihige, geschlossene Gehölzanpflanzung aus standortgerechten Arten mit Pflanzabständen von jeweils mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen. 10.5 <u>Dachbegrünung</u> 10.5.1 Dächer von Gebäuden (Hauptbaukörper) sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber jeweils mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. 10.5.2 Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haus-

	technische Einrichtungen und/oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente sowie für Wege und Aufenthaltsflächen genutzt werden, wobei aber jeweils mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. 10.5.3 Dächer von Nebenanlagen sind bei statischer Eignung zu begrünen. 10.5.4 Die Begrünung ist jeweils dauerhaft zu erhalten. 10.6 <u>Pflege und Erhaltung</u> Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
11	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	11.1 <u>Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm</u> 11.1.1 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5) gilt: Durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) sind die Gebäude vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohn- und Aufenthaltsräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer sind im WA1, WA2 und WA5 Nord lärmabgewandt auszurichten. <u>Ausnahme nach § 31(1) BauGB beim Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme</u> Als Ausnahme kann beim Einbau schallgedämmter Lüftungssysteme auf eine lärmabgewandte Ausrichtung schutzbedürftiger Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer verzichtet werden. <u>Hinweis:</u> <i>Aufenthaltsräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.</i> 11.1.2 <u>Außenwohnbereiche</u> Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind in der „Lärmschutzzone Außenwohnen“ gemäß Planeintrag nur zulässig, soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden/Verglasung mit offenbaren Glaselementen) nach schalltechnischem Nachweis

	eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke wirksame Pegelminderungen erwartet werden können. <i>Grundlage: Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“, Bielefeld - afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 14.09.2018</i> <i>Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung: Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.</i> <u>Ausnahmen</u> von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 12.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In allen Teilflächen des WA ist nur folgende Dachform mit entsprechender Dachneigung zulässig: - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung 12.1.2 <u>Dachaufbauten</u> über dem zulässigen Voll- bzw. Staffelgeschoss sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen und Satellitenempfangsanlagen, siehe Punkt 12.1.3, 12.1.4). <i>Hinweis: Zulässigkeit von Staffelgeschossen oberhalb des jeweils festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse abhängig von der jeweils festgesetzten maximalen Gesamthöhe.</i> 12.1.3 <u>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:</u> - Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m überschreiten. - Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehende Außenwand) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet. <i>Hinweis: Ausnahmeregelung zur festgesetzten Gesamthöhe siehe textliche Festsetzung 2.4.4</i> 12.1.4 <u>Satellitenempfangsanlagen</u> sind ausschließlich auf den Dachflächen sowie nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade bzw. des Dachs entsprechenden Ausführung zulässig. 12.1.5 <u>Fassadengestaltung</u> Außenwandflächen der Hauptgebäude, ausgenommen Fensterflächen, sind ausschließlich wie folgt zulässig: Putz in weiß bis hellbeige, hellgrau bis graubeige (Hellebezugswert mindestens 50 %) Mauerwerk in roten bis rotbunten Farbtönen

	Dunklere Farbtönungen in beige bis graubraun sowie andere Farben und Materialien (z. B. Trespa, Eternit, Metall) nur untergeordnet auf maximal 30 % je Fassadenseite. Abweichend kann bei einheitlich dunklerer Ausführung von Erdgeschoss und oberstem Geschoss auf bis zu 40 % je Fassadenseite eine solche Gestaltung zugelassen werden. 12.1.6 <u>Gestalterische Einheit von Doppelhäusern</u> Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. 12.2 <u>Gestaltung von Werbeanlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 12.2.1 <u>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen</u> sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand sowie als Ausleger mit maximal 0,5 m Auskragung und maximal 1,0 m Höhe anzubringen. 12.2.2 <u>Freistehende Werbeanlagen</u> sind unzulässig. 12.3 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 89 (1) Nr. 5, 7 BauO NRW 12.3.1 <u>Gestaltungsregelungen für Vorgärten/straßenbegleitenden Randstreifen</u> Definition Vorgarten: Als Vorgarten gilt der jeweilige Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Fläche für Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit und zugewandter Gebäudefront. Ausgenommen von der Vorgarten-Definition bleibt die mit nebenstehender Schraffur markierte Fläche in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets.  Einfriedungen von Vorgärten/straßenbegleitenden Randstreifen: In einer Tiefe von 8 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. In einer Tiefe von 13 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen (sowohl straßenbegleitende, als auch seitliche) nur in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen sowie Holzzäunen bis zu einer Höhe von jeweils maximal 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig. Die Umpflanzung von Abfallbehältern bleibt von der o. g. Höhenbegrenzung ausdrücklich ausgenommen, diese ist bis zu einer Höhe von 1,5 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig. <i>Hinweis: Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn.</i> Gestaltung von Vorgärten/straßenbegleitenden Randstreifen: Die Flächen sind mindestens ab einem Abstand von 8 m zu öffentlichen Verkehrsflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu
--	---

	unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen. Pro Grundstück dürfen hier insgesamt jedoch nicht mehr als 45 % der Flächen für Wege und Zufahrten befestigt werden. Kiesflächen sind versiegelten Flächen gleichgestellt. Abfallbehälter und Fahrradboxen: Abfallbehälter und Fahrradboxen sind in den 13 m breiten Randzonen entlang öffentlicher Straßenflächen nur mit begrüntem Sichtschutz, z. B. durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste sowie als feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers zulässig. <i>Empfehlung: Für Stellplätze sollten kleinteilige Oberflächenmaterialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil).</i> 12.3.2 <u>Gestaltungsregelungen für Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen</u> Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit Höhen bis zu 1,5 m über Gartengeländeniveau zulässig.
13	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
110,86	13.1 <u>Leitungstrassen</u> - Schmutzwasserkanal, Bestand - Schmutzwasserkanal, Planung (N.N.) - Regenwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal, Planung (N.N.) - Vorhandene Gashochdruckleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH <i>Hinweis: Lage nicht eingemessen, nur kurze Trassenführung im Plangebiet, Verlegung bei Umsetzung der Stadtbahnverlängerung vorgesehen.</i> 13.2 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer 13.3 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer 13.4 Eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Vermessungsbüro ÖbVI Wilkens, April 2018

	13.5 Geplante Höhenkoten der Straßen in Meter über NHN, Architekturbüro Stopfel, Bielefeld, Februar 2019
	13.6 Geplante Wegführungen für Fußgänger und Radfahrer, Spielflächen und Treffpunkte <i>Hinweis: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.</i>
	13.7 Geplante Bushaltestelle
	13.8 Geplante P+R Parkplätze
	13.9 Geplante Stellplätze für Car-Sharing und E-Mobilität
	13.10 Maßangaben in Meter, z. B. 4,0 m

10. Hinweise

- 1 **Bodendenkmale:** Im Plangebiet können nach den Erfahrungen des LWL - Archäologie für Westfalen archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Um Planungssicherheit zu schaffen, ist eine archäologische Untersuchung erforderlich. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßentrassen durchgeführt werden. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL - Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Die Baggerkosten gehen zu Lasten des Bauträgers. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Generell gilt: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

- 2 **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach Landesbodenschutzgesetz NRW 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 **Kampfmittel:** Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine Kampfmittelbelastung festgestellt.
Unabhängig davon gilt: Da Kampfmittelfunde generell nie vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten immer mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

- 4 **Überflutungsvorsorge:** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.

- 5 **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 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.

- 6 Ökologische Belange, Niederschlagswasser, Bodenschutz:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, möglichst weitgehende Dachbegrünung.
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht im Entwässerungskonzept ausdrücklich genehmigt worden ist.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 7 Artenschutz:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich Verpflichtungen zum Artenschutz für jedermann unmittelbar aus dem Artenschutzrecht ergeben.
Zum Bebauungsplan Nr. II71/36.00 ist ein Artenschutzbeitrag einschließlich Brutvogelkartierung veranlasst worden. Die Untersuchung ist inzwischen abgeschlossen, der Untersuchungsbericht liegt vor. Es wurden keine Artenschutzbelange festgestellt, die durchgreifend gegen die Planung sprechen würden.
- 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 Höhe baulicher Anlagen:** Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhen null festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 92). Die festgesetzten Höhen in der Örtlichkeit ergeben beispielhaft sich wie folgt:

		angenommene Höhe der nächstgelegenen Verkehrs-/Erschließungsflächen in Meter über NHN	angenommene Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) in Meter über NHN	maximale Höhe baulicher Anlagen über angenommener OK FFB EG
WA1	nordöstlichstes Bau- feld mit III-VI Vollge- schossen	103,5-105,5	105,0	GHmax 19,4 m
WA2	südöstlichstes Bau- feld mit III-IV Vollge- schossen	104,0-106,7	105,5	GHmax 16,2 m
WA3	alle Baufelder mit III-IV Vollgeschossen	105,0-106,7 bzw. 106,7-109,0	106,5 bzw. 107,5	GHmax 13,0 m
WA4	nordöstlichstes Bau- feld mit zwingend III Vollgeschossen	105,5	106,5	GHmax 13,0 m
	nordwestlichstes Baufeld mit zwingend II Vollgeschossen	105,5-107,7	106,5	GHmax 9,8 m
	südöstlichstes Bau- feld mit III-IV Vollge- schossen	107,7 – 109,0	108,0	GHmax 13,0 m
	südwestlichstes Bau- feld mit zwingend III Vollgeschossen	107,7 – 109,9	109,7	GHmax 12,3 m

WA5	nördliche Baufelder mit zwingend II Vollgeschossen	110,5 bzw. 111,0	111,0 bzw. 111,5	GHmax 9,8 m
	südlichstes Baufeld mit zwingend II Vollgeschossen	109,9	108,5	GHmax 9,8 m

- 10. Auslage DIN-Normen/VDI-Richtlinien:** Die in den textlichen Festsetzungen genannten Normen, insbesondere die VDI 2719, können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
- 11. Abgleich der Höhenlage benachbarter Grundstücksflächen:** Die Neubaugrundstücke sind so zu profilieren, dass sie in einem Streifen von mindestens 3 m Breite die Geländehöhe bereits bebauter Nachbargrundstücke aufnehmen. Andere Profilierungen können nach Abstimmung mit der Bauamt Bielefeld im Einzelfall durchgeführt werden. Generell ist ein Abfluss von Regenwasser auf Nachbargrundstücke zu unterbinden.
- 12. Städtebaulicher Vertrag:** Zum Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der insbesondere auch Regelungen zu attraktiven Gestaltung der Freiflächen mit Funktionen für die Öffentlichkeit und die Bewohner im Allgemeinen enthält (Öffentlicher Quartiersplatz, Bewohner-Quartiersplätze, straßenbegleitende Gehwege, Fuß- und Radwege, Gestaltung der Tiefgaragendächer etc.).
- 13. Beirat für Stadtgestaltung:** Bauvorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ sollen jeweils im Beirat für Stadtgestaltung beraten werden.
- 14. Dachbegrünung:** Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht begrünter Dächer sollte mindestens 8 cm betragen, damit eine hinreichende Wasserspeicherung und Vitalität der Vegetation sichergestellt wird. Insbesondere bei Tiefgaragen sollte eine Substratstärke von mindestens 30-50 cm vorgesehen werden, um hier eine intensive Begrünung bzw. begehbare Rasenflächen o. ä. zu ermöglichen und möglichst großen Gestaltungsspielraum bzgl. des Vegetationsaufbaus zu erreichen.