

Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“

- Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan, Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Stand: Satzung; Juni 2019

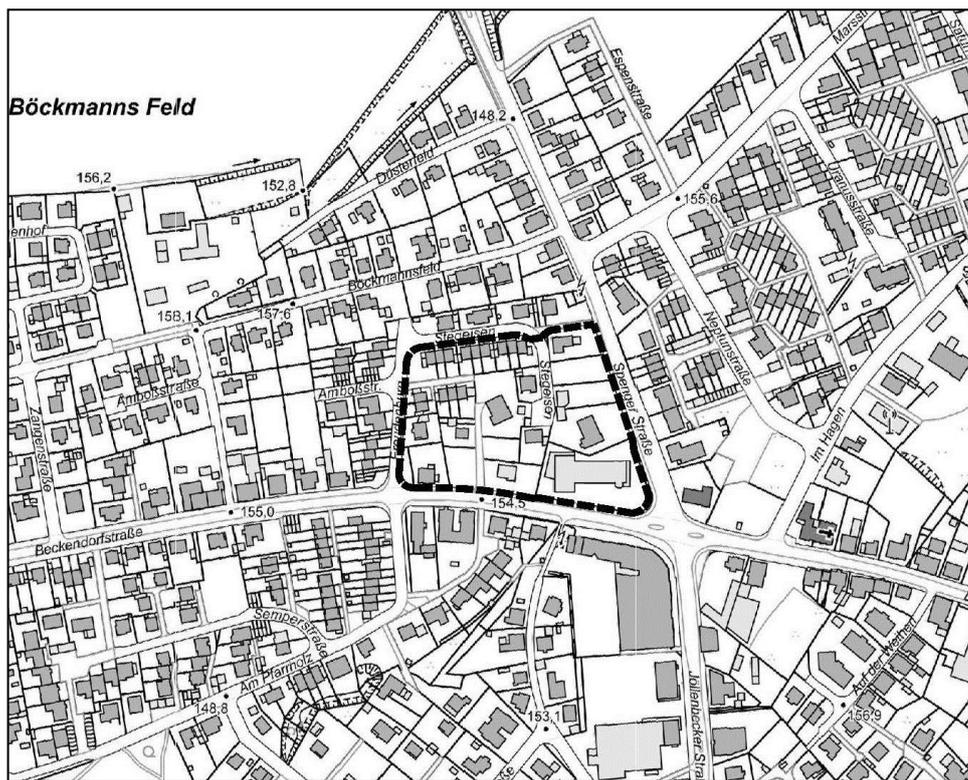
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Jöllenbeck

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/J6.1

„Bebauung an der Straße Stegeisen“

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan – Satzungsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Satzungsfassung



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

3. 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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 191);

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.23).

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.

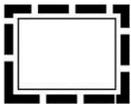
Stand: April 2019

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

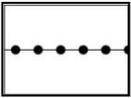
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb von Baugebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 / WA3 -
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.1.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

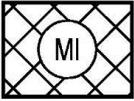
1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind:

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.



1.2 Mischgebiet – MI1 / MI2 / MI3 -

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.2.1 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Unzulässig sind:

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6

maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,6

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. II – III

III

zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige **Traufhöhe (TH)** beträgt

- im MI1: 8,0 m
- im MI2
 - o bei einem Höchstmaß von drei Vollgeschossen: 7,5 m
 - o bei einem Höchst- bzw. Mindestmaß von zwei Vollgeschossen: 6,5 m
- im MI3
 - o bei einem Höchstmaß von drei Vollgeschossen: 7,5 m
 - o bei einem Mindestmaß von zwei Vollgeschossen: 6,5 m
- im WA1 / WA2 / WA3: 6,5 m

Die maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** beträgt:

- im MI1: 13,5 m
- im MI2
 - o bei einem Höchstmaß von drei Vollgeschossen: 13,0 m
 - o bei einem Höchst- bzw. Mindestmaß von zwei Vollgeschossen: 12,0 m
- im MI3
 - o bei einem Höchstmaß von drei Vollgeschossen: 13,0 m
 - o bei einem Mindestmaß von zwei Vollgeschossen: 12,0 m
- im WA1 / WA2: 10,8 m
- im WA3: 11,0 m

Die maximal zulässige **Gebäudehöhe (GH)** beträgt:

- im MI2
 - o bei eingeschossigen Anbauten: 4,0 m
 - o bei zweigeschossigen An-/ Verbindungsbauten: 7,0 m
- im WA1 bei zweigeschossigen Anbauten: 6,5 m

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen First-/ Gebäudehöhe durch technische Dachaufbauten / Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

Außenliegende Treppenhäuser und Erschließungsanlagen (einschließlich Laubengänge) müssen in ihrer Höhe gegenüber dem zugehörigen Hauptgebäude mindestens 1,5 m senkrecht unterhalb der tatsächlichen Firsthöhe des Hauptgebäudes zurückbleiben.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Obere Bezugspunkte
 - Firsthöhe – FH: Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
 - Traufhöhe – TH: Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
 - Gebäudehöhe – GH: Oberkante Attika bei baulichen Anlagen mit Flachdach.
- Unterer Bezugspunkt
 - Oberkante Erdgeschossrohdecke.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.



nur Hausgruppen zulässig.



Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Umbau- und Erneuerungsarbeiten sowie Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.

Anbauten an diese bereits vorhandenen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vorgartenbereich:

Als Vorgartenbereich wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze definiert.

Klarstellung: Im WA3 ist der Vorgartenbereich jeweils der 3 m tiefe Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße Stegeisen sowie entlang der Straßenbegrenzungslinie der Spenger Straße.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

gemäß §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB



Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Mischgebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches sind jedoch Carports und Garagen (mit Ausnahme der mit „St“-gekennzeichneten Fläche) nicht zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO i.V. mit § 62 BauO NRW sind in den Vorgartenbereichen unzulässig. Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 10.4 zulässig.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: befahrbarer Privatweg

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Häufige und verbreitete Vogelarten:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind. Die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September bedarf jedoch ggf. einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

Zwergfledermaus:

- Der Abbruch von Gebäuden (z.B. ehemalige Gaststätte sowie ehemalige Tankstelle) sollte außerhalb der Wochenstubezeit bzw. Aktivitätsphase, also im Zeitraum Mitte Oktober bis Anfang März durchgeführt werden. Bei einem Abbruch der Gebäude außerhalb des angegebenen Zeitraums, sollten die Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse überprüft werden. Die Arbeiten sollten in Absprache mit dem Umweltamt erfolgen. Es wird empfohlen, die Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person begleiten zu lassen, sofern die Abbrucharbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes durchgeführt werden.

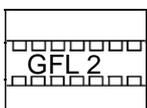
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH.



7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Stadt Bielefeld.

8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

8.1.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III bis VI festgesetzten Flächen (vgl. Anlage 1) 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 gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß Kapitel 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III / 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V / 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI / 80 dB(A)	50 dB	45 dB

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. II/J6.1 „Bebauung an der Straße Stegeisen“ im Ortsteil Jöllenbeck der Stadt Bielefeld. Akus GmbH. Bielefeld. Oktober 2018.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

8.1.2 Schallgedämmte Belüftung

Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereich III-VI festgesetzten Flächen sind Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende

Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

8.1.3 Lärmabgewandte Grundrissorientierung

Die Wohnungsgrundrisse im Plangebiet sind so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.1.4 Schutz der Außenwohnbereiche

Für den Bestand (Nutzungsänderungen, Umbauten) und geplante Neubauten im WA3 entlang der Spenger Straße sind in allen Geschossen schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Westseite auszurichten.

Im Falle von geplanten zusätzlichen straßenzugewandten Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) an Ost- und/oder Südfassaden der geplanten Neubauten im WA3 entlang der Spenger Straße wird deren Ausgestaltung als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffnbaren Bauteilen empfohlen.

Für den Bestand (Nutzungsänderungen, Umbauten) und geplante Neubauten im MI1, MI2 und MI3 entlang der Beckendorfstraße sind straßenzugewandt in allen Geschossen schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auszuschließen. Alternativ sind straßenzugewandte geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) entlang der Südfassade(n) als verglaste Wintergärten und Loggien mit teilöffnbaren Bauteilen zulässig.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

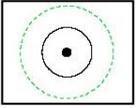
gemäß § 9 (1) 25 BauGB

9.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum (potentieller Kronendurchmesser ≥ 10 m) zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x

verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.



9.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume (Linden) sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind diese standortgerecht zu ersetzen.

9.3 Äußere Eingrünung der Mischgebiete

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Straßen Freudenburg, Beckendorfstraße sowie Spenger Straße ist eine Hecke zu pflanzen oder alternativ ein 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen und Zufahrten.

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

**SD/WD
30° - 50°**

Hauptbaukörper mit Satteldach / Walmdach und einer Dachneigung von bspw. 30° - 50° (siehe Eintrag in der Plankarte des Nutzungsplanes).

Bei außenliegenden Treppenhäusern und Erschließungsanlagen (einschließlich Laubengängen), An- und Verbindungsbauten, Gauben sowie baulichen Nebenanlagen (Garagen, Carports, Vordächer, Gartenhütte o.ä.) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Neigung, Trauf- und Firsthöhen sowie Farb- und Materialwahl einheitlich zu gestalten.

Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünungen auf Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen sind zulässig.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:

- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen sind bei Sattel- und Walmdächern auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.

10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen –Wände-

Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf bei geneigten Dächern maximal 1,20 m betragen. Es gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite.

Sockelhöhe:

Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,30 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

10.3 Außenwandflächen:

Material: zulässig sind Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, Holzverkleidungen sowie Metalle.

Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z. B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

10.4 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter:

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind auch innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

10.5 Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,50 m über Straßen- bzw. Geländeniveau) oder Anpflanzungen zulässig.

10.6 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- sie an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden,
- sie maximal bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses angebracht werden.

Werbeanlagen als Anlagen mit blinkendem Licht sind unzulässig.

10.7 Gestaltung der Vorgartenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten:

Bei der Neuanlage von Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA1- WA3 sind folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen maximal 50% der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze genutzt werden. Ausgenommen davon ist die mit „St“ gekennzeichnete Fläche im WA1.

Die anderen 50% der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Von diesen gärtnerisch anzulegenden Flächen dürfen max. 25% als mit Steinen und Kieseln bedeckte Flächen („Schottergärten“), auf denen

- hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und
- Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, angelegt werden.

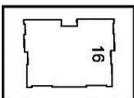
11. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



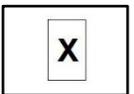
vorhandene Flurstücksgrenze

1346

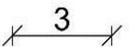
Flurstücksnummer, z.B. 1346



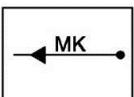
vorhandene Bebauung



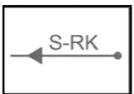
Nebenanlage / -gebäude



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal (Straßenbaulastträger)

Kampfmittel:

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Beauftragte 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 (RSt0 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen, insektenfreundlichen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen

können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht. Ebenfalls ist die Dachbegrünung auf Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen wünschenswert.

Normative Regelungen:

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 und die DIN 18920 können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

