

NUTZUNGSPLAN



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

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.

Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (offizielle 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

- 0. Abgrenzungen**
- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauungsplanaufstellung** gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:**
 - Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig:**
 - Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:**
 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
- 1.2 Mischgebiet (MI)** gem. § 6 i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO
- 1.2.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:**
 - Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
 - Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:**
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 7 Tankstellen,
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.2.3 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:**
 - Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ**
 - z.B. 0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
 - z.B. 0,8(0,8) zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II Vollgeschosse
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**
 - 2.3.1** Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt: - 133,50 m über NHN
 - 2.3.2** Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt: - 137,50 m ü. NHN
 - 2.3.3** Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist der Traufhöhe gleichzusetzen.
 - 2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte** Einmal der Bereich, die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
 - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut,
 - oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)
 - Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Putzdächern
 - oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- 2.3.5 Unterer Höhen-Bezugspunkt** Siehe hierzu Hinweis 12.6 Geländeauffüllung.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 3.1 Bauweise** gem. § 22 BauNVO
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- 3.2 Gebäude Länge** maximal, hier 13,0 m

12.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) i.V.m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

12.3 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ

z.B. 0,4
z.B. 0,8(0,8)

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

II

2.3 Höhe baulicher Anlagen

TH max. NHN 133,50 m
FH max. NHN 137,50 m

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt:

- 133,50 m über NHN

2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt:

- 137,50 m ü. NHN

2.3.3 Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist der Traufhöhe gleichzusetzen.

2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte

Einmal der Bereich, die Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut,
- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)
- Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Putzdächern
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

2.3.5 Unterer Höhen-Bezugspunkt

Siehe hierzu Hinweis 12.6 Geländeauffüllung.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

3.2 Gebäude Länge

Gebäude Länge maximal, hier 13,0 m

Die abweichende Bauweise definiert die maximale Gebäudelänge. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Gebäude Tiefe maximal, hier 12,0 m

Eine Überschreitung für untergeordnete Gebäude- teile auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 3,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzenden Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig.
Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann.
Im Mischgebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist hier ein standortgerechter, stadtklima- vertraglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.
Oberflächenbeläge von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30 m³ sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig.
Zur Definition der Vorgartenfläche wird auf Punkt 11.6 verwiesen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Je Einzelhaus sind im WA maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6. Verkehrsflächen und Sichtfelder

gem. § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen (öffentlich)

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenbeschränkung:

Die Baufrüherung durch Rodung der Gehölzbestände muss grundsätzlich in den Wintermonaten außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten bzw. der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Der Zeitraum für die Baufrüherung erstreckt sich über die Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar.

Kontrolle:

Vor der Rodung der Gehölzbestände in den Wintermonaten sind die zu besetzenden Bäume mit Spechthöhle/Astlöchern/Stammrisen von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten ggf. umzusiedeln.

Ersatzquartiere:

Bei Nachweis von Fledermäusen im Winterquartier sind Ersatzquartiere an Bäumen im Umfeld im Verhältnis von 1:3 anzubringen (d.h. 3 Ersatzquartiere pro nachgewiesenem Winterquartier). Werden in Baumhöhlen Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube gegeben, sind ebenfalls Ersatzquartiere im Verhältnis von 1:3 erforderlich.

8. Leitungsrecht

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen.

Schallschutzwand, h = 2,0 m

Es wird empfohlen, die den Schienen zugeordneten Wandteile schallschallabsorbierend auszuführen.

Ausnahme

Als Ausnahme kann die tatsächliche Länge der Wand in Abhängigkeit einer geschlossenen Bauung im MI auch reduziert werden, wenn eine ausreichende Schallwirkung im Baugemeinungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Grundrissgestaltung

Schlafräume sind in der 1. Baureihe entlang der Bahnstrecke lärmabgewandt (nach Osten hin) auszurichten. Zudem ist es sinnvoll, die Wohnaußenbereiche (Terrassen, Balkone) der Grundstücke in der 1. Baureihe entlang der Schienenstrecke im Südosten anzuordnen.

Bauliche Schallschutzvorkehrungen

Die Gebäude der 1. Baureihe entlang der Eisenbahnstrecke im Obergeschoss der Gebäude im WA und im Erdgeschoss der Gebäude im MI -soweit diese nicht durch die Lärmschutzwand geschützt sind- sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen und in Großraumbüros 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionspegel ist zu erbringen.

Grundlage der Festsetzungen:
Schalltechnische Untersuchungen zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Verkehrslärm. Bauteil Nr. 21486/4320/30/5539/191-B02, DEIRA Automobil GmbH, Bielefeld (27.08.2019)

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pro Grundstück ist in den Vorgartenflächen entlang der Planstraße sowie entlang der Straße Fechterweg mindestens ein Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

11. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

11.1 Dachform und -neigung

Es sind geneigte Dächer (GD) gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° zulässig.
Im Mischgebiet sind auch Flachdächer zulässig.

11.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneidbänke in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Vom Ortsgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dachschneidbänken ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

11.3 Nebendächer

Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und -formen zulässig.

11.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis Schwarz zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Sonneneinkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,20 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Die maximale Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch eine extensive Dachbegrünung um 0,50 m überschritten werden.

Dazu sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.

11.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

11.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Vorgartenfläche)

Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten parallelen Linie auf den Baugrundstücken in einem Abstand von 3 m an der Planstraße und 5 m am Fechterweg.

Vorgartenflächen dürfen nur zum 1/3 der Fläche befestigt werden. Zu den befestigten Flächen zählen Zufahrten, Stellplätze, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen mit z.B. Steinen oder Kies („Schottergärten“). Die Befestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzulassen.

11.7 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

12. Sonstige Hinweise

12.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5916991, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.2 Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung

Eine Luftblauswertung wurde durchgeführt, daraus ist keine erkennbare Belastung hervorgegangen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Blätterflern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten s o f o r t einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

12.3 Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.
Tiefgaragen, Keller, Schuppen, Nebenanlagen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungs- sicher ausgebildet werden.
D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichende hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen (Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche im endausgebauten Zustand).

12.4 Wasserrechtliche Erlaubnisse

Vor Beginn ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Versickerungen sollten dezentral erfolgen, so dass die Wasserrechte bezogen auf jeweils einen Eigentümer/eine Eigentümergemeinschaft erteilt werden können.
Der Vorhabenträger hat den Nachweis über die Beschaffenheit des Füllbodens zu erbringen. Die Auffüllungshöhe ist je Grundstück dem Vorhabenträger vorzugeben und muss durch ein Höhen-nivelliermet nachgewiesen werden. Die Höhen-nivellierung ist als Anlage Bestandteil jedes wasserrechtlichen Erlaubnisnachtrages.

12.5 Sonstige Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkentwurf, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Baugebieten führen können. Diese sind als bekannt vorauszusetzen und als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Unmittelbar westlich hinter den Bahngleisen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die noch in einem gewissen Umfang bewirtschaftet wird. Die von dort aus auf die in Hauptrichtung heranrückende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen sind als bekannt voraussetzen und als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Es wird empfohlen, die Lärmschutzwand mit schallschallabsorbierender Oberfläche/Bepflanzung auszuführen, um etwaige Schallreflexionen auf die Bestandsgebäude zu verhindern.

12.6 Geländeauffüllung

Um einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserhorizont zu gewährleisten, muss das Plangebiet im südlichen Teil mit versickerungs-fähigem Erdmaterial aufgeführt werden. In diesem Zuge wird das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Straße Fechterweg, auf eine Zielhöhe von 127,0 m ü. NHN nivelliert.

12.7 Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m beidseitig zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzel-einwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

12.8 Ver- und Entsorgung

Um den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch zu steigern und die CO2 Emissionen zu senken, sollen u.a. erneuerbare Energien im Bebauungsplan gefördert werden.
Eine Wärmeversorgung über Erdwärme wird ausdrücklich befürwortet und empfohlen. Alternativ dazu wird empfohlen, die Raumwärme-versorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's sicherzustellen.

Es bestehen gute Voraussetzungen zur aktiven Nutzung von Solarenergie, z.B. durch Photovoltaik. Eine Installati-on von Photovoltaikanlagen auf allen geeigneten Dachflächen wird daher ebenfalls ausdrücklich befürwortet und empfohlen.

12.9 Beteiligung Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Bauvorhaben westlich der Planstraße und östlich der Bahnschienen zu beteiligen.

13. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Bemaßung (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: 24.07.2018

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I.A.

Dieser Bebauungsplan ist am _____ vom _____ Stadtenwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender

Schriftführerin

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A.

BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 59

"WOHNEN AM FECHTERWEG"

ERSTAUFSTELLUNG