Anlage



Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br 40 "Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße"

- Übersichtsplan

- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung Angabe der Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise



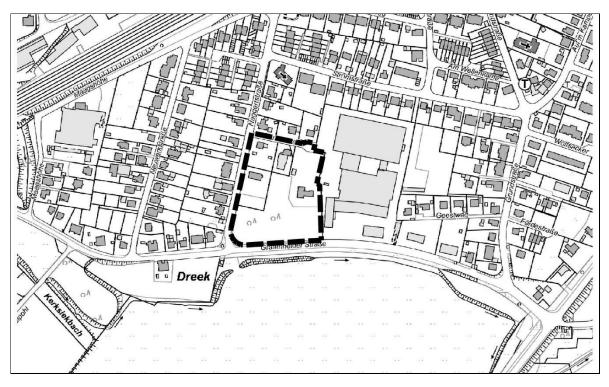
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40

"Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße"

Gestaltungsplan – Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Entwurf Juli 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Gestaltungsplan (ohne Maßstab) (Entwurf)





Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Entwurf)





Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBI. I S. 2020) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Stand: 19. Juli 2021

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt 0 Abgrenzungen 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA1, WA2 u. WA3 gemäß § 4 BauNVO 1.1.1 Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen. 1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2		Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1	Grundflächenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4	2.1.1	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal z.B. 0,4
1,2	2.2	Geschossflächenzahl - GFZ gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
	2.2.1	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal z.B. 1,2
	2.3	Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
III	2.3.1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal z.B. drei Vollgeschosse
	2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
z.B. TH max. 7,0 m	2.4.1	Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 7,0 m im WA1
z.B. FH max. 12,0 m	2.4.2	Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 12,0 m im WA1
z.B. GH max. 10,5 m	2.4.3	Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt: - z. B.10,5 m im WA1 und WA2
z.B. GH max. 7,5 m	2.4.4	Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt: - z. B.7,5 m im WA3
	2.4.5	Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie bspw. Aufzugüberfahrten und Solaranlagen um 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzuversetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.
	2.4.6	Obere Höhen-Bezugspunkte Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

	ı	
	2.4.7	 Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach Unterer Höhen-Bezugspunkt Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln.
		Die genaue Lage der unteren Bezugspunkte (m ü. NHN) wird im weiteren Verfahren ermittelt.
3		Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO
0	3.2	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO
		Baugrenze (überbaubare Grundstücksflächen = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.)
4		Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §23 (5) BauNVO i.V.m. §§12, 14 (2) BauNVO
TGa/St	4.1	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Der Abstand von Nebenanlagen muss mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

	4.2	Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen muss, mit Ausnahme von Schallschutzmaßnahmen, mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
5		Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	5.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	5.2	Straßenbegrenzungslinie
6		Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	6.1	Öffentliche Grünfläche
0	6.1.1	Zweckbestimmung: Spielplatz
7		Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB
	7.1	 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Nachtigall: Der Abbruch des Gebäudes soll während der Überwinterung der Fledermäuse, also im Zeitraum November bis Mitte März, durchgeführt werden. Bei den nachgewiesenen Quartieren handelt es sich zunächst um potenzielle Quar-

	tiere. Potenzielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar. Da bei milden Temperaturen auch im Winter Gebäude als Quartier genutzt werden können, ist eine Kontrolle des Gebäudes vor einem Abbruch, auf mögliche Quartiere und eine Nutzung, zu kontrollieren. Aus den Ergebnissen dieser Gebäudekontrolle ergibt sich das weitere Vorgehen.
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
GFL	8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – sowie der Ver- und Entsorgungsträger.
9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden gemäß § 9 (1) 23b BauGB
	 9.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1,2 und 3 sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1,2 und 3 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

10		Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	10.1	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LSW	10.2	Aktive Lärmschutzmaßnahme Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit ei- ner Schallschirmhöhe von 3,0 m bezogen auf die Höhe der ausgebauten Grafenheider Straße vorzunehmen. Die zur Gra- fenheider Straße ausgerichtete Seite der Lärmschutzanlage ist zu begrünen.
	10.3	Passive Lärmschutzmaßnahme
	10.3.1	Lärmabgewandte Grundrissorientierung Die Wohnungsgrundrisse im Plangebiet sind so auszurichten, dass eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung für Schlaf- räume eingehalten wird; alternativ ist ggf. mindestens ein vor- gelagerter geschlossener und belüfteter Vorbau pro Schlaf- raum zu errichten, in den das Fenster hinein geöffnet werden kann oder ein vorgelagerter geschlossener Laubengang mit öf- fenbaren Bauteilen entlang der Gebäudesüdseiten.
	10.3.2	Außenwohnbereiche Im Falle von Außenwohnbereichen an den Gebäudesüdseiten, sind diese durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Gestaltung als Wintergärten) mit öffenbaren Bauteilen zu schützen. Die erforderliche Höhe und Länge der Lärmschutzelemente bzw. die Dimensionierung von Wintergärten ist schalltechnisch gutachterlich ergänzend zu berechnen.
	10.4	Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
11		Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB
	11.1	Begrünung von Stellplatzanlagen Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm,

Stammumfang 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Ausnahmsweise kann die Anpflanzung von Bäumen auch in direkter Angrenzung zur Stellplatzanlage erfolgen, sofern sie der räumlichen Gliederung oder der Verschattung der Stellplatzanlage dient.

Tiefgaragen müssen, mit Ausnahme der Zufahrten, so errichtet werden, dass für eine Pflanzmaßnahme eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und geplantem Straßenniveau vorhanden ist.

11.2 zu erhaltende Bäume

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.

Hinweis:

In einem Abstand von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlage sind i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

11.3 Bei Neubebauung, wesentlicher Umplanung oder Nutzungsänderung einer Grundstücksfläche größer als 500 m² ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.

Hinweis: Unter Beachtung des mit dem Wachstum zunehmenden ober- und unterirdischen Raumbedarfs der Bäume wird empfohlen diese so anzupflanzen, dass sie die Südfassaden der Gebäude verschatten und somit zu einem kühleren Klima in den Gebäuden beitragen. Geeignete Baumarten sind z. B. in der Publikation "Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit. Empfehlungsliste für den bebauten Bereich" des Umweltamtes Bielefeld zusammengestellt (s. Anlage 1).



11.4 Vorgartenflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1 zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, sind in einer Breite von mindestens 3,0 m unversiegelt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche dürfen in dem allgemeinen Wohngebieten WA 1 maximal 1/3 der Grundfläche als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA2 u. WA3 zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, ausgenommen von den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, sind unversiegelt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Von dieser Vegetationsfläche dürfen maximal 1/3 der Grundfläche als Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden. Örtliche Bauvorschriften 12 gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 12.1.1 Dachform und Dachneigung Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Hauptgebäude nur mit SD 30° - 50° FD 0° - 5° Satteldach sowie mit Flachdach und einer Dachneigung von 30° - 50° bzw. 0° - 5° zulässig. Solaranlagen sind bei Satteldächern parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständerungen sind unzulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 u. WA3 sind Hauptgebäude nur mit Flachdach und einer Dachneigung von 0° - 5° zulässia. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und geringerer Dachneigungen zulässig. Gemeinschaftsgaragen/-carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

12.1.2 Dacheindeckung

Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind z. B. Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

12.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

12.1.4 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm ist zulässig. Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine extensive Dachbegrünung um 0,5 m überschritten werden.

- 12.2 Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW
- 12.2.1 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 12.2.2 Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen 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.
- 12.2.3 Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 12.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW
- 12.3.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.
- 12.4 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.

13 Sonstige Hinweise

Natur-, Boden- und Baudenkmäler:

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.

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 Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

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

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

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

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden i u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zuund Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/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 Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Durchleitungsrecht

Die Stadt Bielefeld — Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. 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.

Normative Regelungen

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

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandene Flurstücksgrenze



673

Flurstücksnummer, z.B. 673



vorhandene Bebauung mit Hausnummer



Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m



vorhandener Regenwasserkanal

SK	vorhandener Schmutzwasserkanal
	Anlage 1
	Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld ("Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit") - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Kalabrischer Spitz-Ahorn (Acer cappadocicum) - Französischer Ahorn (Acer monspessulanum) - Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus) - Rot-Ahorn (Acer rubrum) - Rotblühende Rosskastanie (Aesculus x carnea) - Drüsiger Götterbaum (Ailanthus altissima) - Schnee-Felsenbirne (Amelanchier arborea) - Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus) - Essbare Kastanie (Castanea sativa) - Prächtiger Trompetenbaum (Catalpa speciose) - Südlicher Zürgelbau (Celtis australis) - Amerikanischer Zürgelbaum (Celtis occidentalis) - Kanadischer Judasbaum (Cercis Canadensis) - Chinesisches Gelbholz (Cladrastis sinensis) - Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carrierei') - Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia) - Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia) - Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides) - Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia) - Grün-Esche (Fraxinus pennsylvanica) - Ginkgo (Ginkgo biloba) - Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos) - Amerikanischer Geweihbaum (Gymnocladus dioica) - Blasenesche (Koelreuteria paniculata) - Amberbaum (Liquidambar styraciflua) - Asiatisches Gelbholz (Maackia amurensis) - Woll-Apfel (Malus tschonoskii) - Mispel (Mespilus germanica)
	 Tupelobaum (Nyssa sinensis) Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) Virginische Hopfenbuche (Ostrya virginiana) Amur-Korkbaum (Phellodendron amurense) Sachalin-Korkbaum (Phellodendron sachalinense) Schwarz-Kiefer (Pinus nigra) Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) Amerikanische Platane (Platanus occidentalis) Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica (P. x acerifolia)) Zitter-Pappel (Populus tremula)

- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Chinesische Birne (Pyrus calleryana)
- Wild-Birne (Pyrus pyraster)
- Weidenblättrige Birne (Pyrus salicifolia)
- Zerr-Eiche (Quercus cerris)
- Scharlach-Eiche (Quercus coccinea)
- Ungarische Eiche (Quercus frainetto)
- Persische Eiche (Quercus macranthera)
- Klettenfrüchtige Eiche (Quercus macrocarpa)
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
- Flaum-Eiche (Quercus pubescens)
- Gallen-Sumach (Rhus chinensis)
- Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Speierling (Sorbus domestica)
- Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
- Thüringer Mehlbeere (Sorbus thuringiaca)
- Elsbeere (Sorbus torminalis)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Silber-Linde (Tilia tomentosa)
- Krim-Linde (Tilia x euchlora)
- Japanische Ulme (Ulmus parvifolia)
- Sibirische Ulme (Ulmus pumilia (U. mandschurica))
- Japanische Zelkove (Zelkova serrata)

Anlage 2

Kampfmittel

Im blau gekennzeichneten Bereich des Lageplans wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern folgende Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen:

 Sondieren der Stellungsbereiche, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet:

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

