

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/N 8 „Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

- **Bebauungsplan – Entwurf-**
 - Übersichtsplan, Verkleinerung
 - Bestandsplan, Luftbild, Verkleinerung
 - Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
 - Angabe der Rechtsgrundlagen
 - Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Entwurf, Oktober 2021

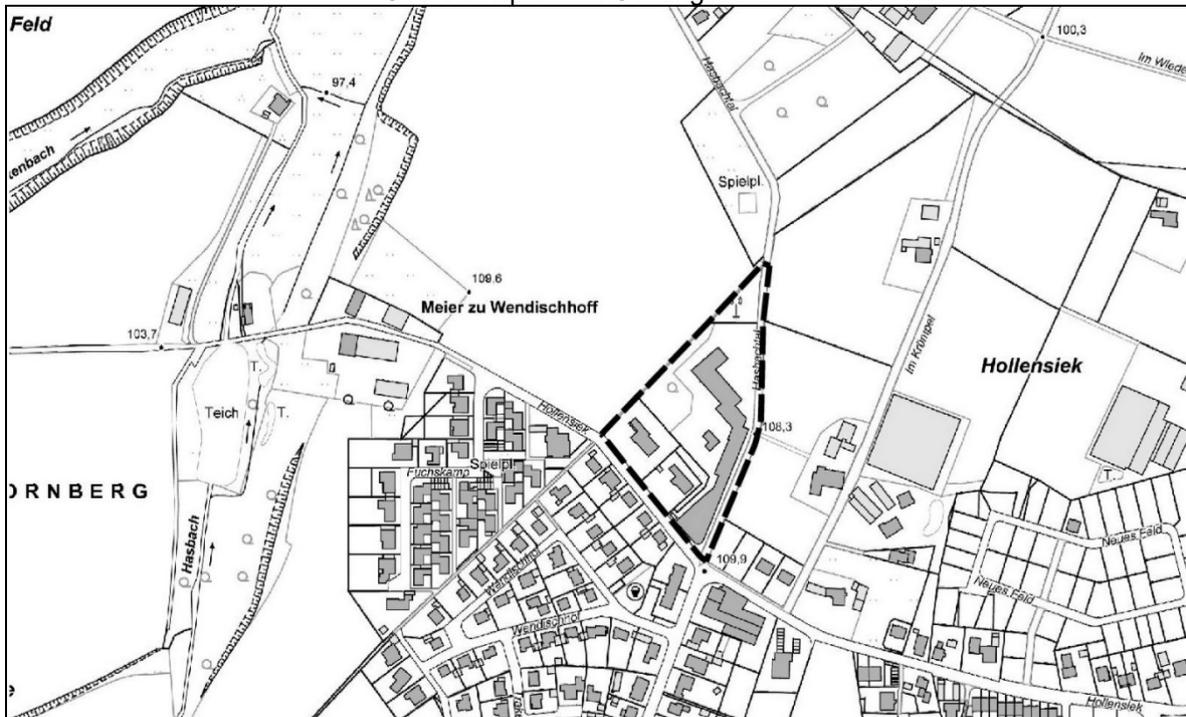
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/8 N

„Wohngebiet Hasbachtal / Hollensiek“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise

Entwurf
Oktober 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Bestandsplan (ohne Maßstab)





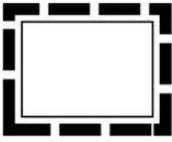
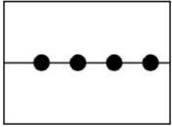
Gestaltungsplan (ohne Maßstab) (Entwurf)



Legende Gestaltungsplan

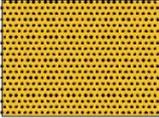
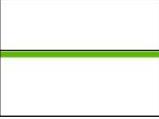
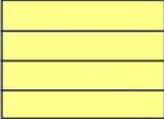
| | |
|---|--|
|  | bestehendes Wohngebäude |
|  | bereits umgesetztes Gebäude |
|  | geplantes Gebäude mit Staffelgeschoss |
| 6 WE | geplante Wohneinheiten |
|  | private Grundstücksfläche |
|  | Erschließungsflächen / Stellplätze / Stellplätze für Besucher (B) |
|  | Tiefgarage |
|  | Müllsammelplatz (M) / Fahrradabstellplatz (F) |
|  | Zuwegung / Standort Sendemast |
|  | öffentlicher Spielplatz |
|  | vorhandener Baum |
|  | anzupflanzender Baum |
|  | abgängiger Baum |
|  | anzupflanzende Strauch- / Heckenpflanzung |
|  | Straßenverkehrsfläche |
|  | Gehweg |
|  | vorhandener öffentlicher Spielplatz außerhalb des Plangebietes |
| Signaturen der Katastergrundlage | |
|  | vorhandene Flurgrenze |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze |
| 673 | Flurstücksnummer, z.B. 673 |
|  | vorhandenes Gebäude mit Hausnummer |
|  | bestehende öffentliche Verkehrsfläche |

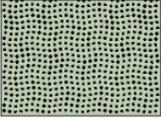
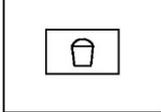
| | |
|--|---|
| | <p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);</p> <p>§ 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. 411), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);</p> <p>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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>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.</p> |
|--|---|

| Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage | |
|--|--|
| 0 | Abgrenzungen |
|   | <p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> |
| 1 | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB |
|  | <p>1.1 <u>Reines Wohngebiet - WR -</u> gem. § 3 BauNVO i.V.m. § 1 (4 – 9) BauNVO</p> <p><i>(Die Teilbauflächen WR1 bis WR4 unterscheiden sich in den Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen. Siehe zugehörige Nutzungsschablone im Nutzungsplan.)</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gem. § 3 (2) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. <p style="text-align: center;"><i>Hinweis: § 3 (4) BauNVO sowie § 13 BauNVO bleiben unberührt.</i></p> <p>1.1.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO</u> die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |

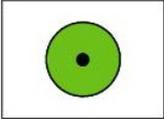
| | |
|---|---|
| <p>z.B. OK (GH +StG) max. 119,5m ü.NHN</p> | <p><u>bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss (WR1 und WR2)</u></p> <p>2.4.3 maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss) z.B. 119,5 m üNHN</p> |
| <p>z.B. WH 2.VG max. 117,0m üNHN</p> | <p>2.4.4 maximal zulässige Wandhöhe OK Attika 2.VG (Vollgeschoss) z.B. 117,0 m üNHN</p> <p>Beim zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Flachdach (FD) gilt als Traufhöhe der <u>obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (OK Attika) über dem 2. Vollgeschoss</u>, der gleichzeitig die Brüstung der Dachterrasse des Staffelgeschosses bildet. Aufgesetzte transparente oder zurückgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe bei Nutzung als Dachterrasse werden bei der Berechnung der Wandhöhe 2. VG <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> |
| <p>z.B. OK (GH) max. 115,9m ü.NHN</p> | <p><u>bei Gebäuden mit Flachdach (Fläche für den Gemeinbedarf)</u></p> <p>2.4.5 maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante, z.B. 115,9 m üNHN</p> |
| | <p>2.4.6 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>bei geneigten Dächern</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Firsthöhe (FH) = Oberkante First • Traufhöhe (TH) = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut <p><u>bei Flachdächern</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehöhe (GH) = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem 2. Vollgeschoss • (OK) (GH+StG) ist die Gebäudehöhe plus Staffelgeschoss = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem Staffelgeschoss (StG) • Wandhöhe 2. VG (WH 2.VG) = oberster Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks (O.K. Attika) über dem 2. Vollgeschosses (Dachterrasse) <p><i>Unter Sonstige Hinweise auf S. B-22 werden die Höhen und Höhenbezugspunkte in einem exemplarischen Systemschnitt dargestellt.</i></p> <p>2.4.7 <u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB auf Flachdächern:</u> Bei Gebäuden mit Flachdach kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie bspw. Aufzugüberfahrten, Lüftungs- und Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, um max. 1,50 m zugelassen 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 zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.</p> |

| | |
|--|--|
| 3 | <p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> |
| <p>o</p> <p>a</p>  <p>▼ A ---▼ B</p> | <p>3.1 <u>Bauweise</u> gem. § 22 BauNVO</p> <p><u>offene Bauweise</u> (Gemeinbedarfsfläche KITA)</p> <p><u>abweichende Bauweise</u> als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Hauptbaukörper folgende Gebäudelängen nicht überschreiten dürfen:</p> <p>im WR 1 (Neu) = max. 32m im WR 2 (Neu) = max. 20m im WR 3 und WR 4 (Bestand) = max. 25m</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gem. § 23 BauNVO</p> <p>3.2.1 <u>Baugrenze</u> (<i>überbaubare Grundstücksflächen = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</i>)</p> <p>3.2.1 <u>Ausnahmen gemäß § 23 (3) BauNVO</u></p> <p>Ausnahmsweise kann entlang der Linie zwischen den im Nutzungsplan eingetragenen Punkten A und B im WR 2 -nordwestlich der Planstraße- ein Überschreiten der Baugrenze durch einen Vorbau (z.B. Treppenhaus, Aufzug) bis zu einer Tiefe von 3,5m zugelassen werden, sofern eine Breite von 6,0m nicht überschritten wird. Je Gebäude ist nur ein Vorbau zulässig.</p> <p>Die festgesetzte Baugrenze kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und Terrassen um jeweils maximal 1,50 m auf maximal 40 % der Fassadenlänge überschritten werden.</p> <p>Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise Anbauten, die der barrierefreien Erschließung oder dem Brandschutz (z.B. Flucht- und Rettungswege) dienen, über die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze hinaus zugelassen werden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>5</p> | <p>Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p> |
|   | <p>5.1 Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>5.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung: Kindertagesstätte</p> |
| <p>6</p> | <p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> |
|    <p>AW</p> | <p>6.1 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)</p> <p>6.2 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>6.3 <u>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</u></p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerweg (AW)</p> |
| <p>7</p> | <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB</p> |
|   | <p>7.1 Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>7.1.1 Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Trafostation</p> |

| | |
|--|---|
| 8 | Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
|   | 8.1 <u>Grünflächen – öffentlich –</u> 8.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz |
| 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 müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB |
| | 9.1 <u>Photovoltaikanlagen</u> Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m ² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von 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 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden. |

| | |
|---|--|
| 10 | <p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB</p> |
|  | <p>10.1 <u>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></p> <p>10.1.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum 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.</p> <p>10.1.2 <u>Anpflanzung von Bäumen</u> An den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort können ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>10.1.3 <u>Dachbegrünung</u> Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.</p> <p>10.1.4 <u>Schottergärten</u> Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) von Einzel-, Doppel- und Reihenendhausgrundstücken zu mindestens 50 % und von Reihemittelhausgrundstücken zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.</p> |

| | |
|--|--|
|   | <p>10.2 <u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>10.2.1 <u>Erhaltung einer Baumreihe</u> Innerhalb der im Plan umgrenzten Fläche sind die vorhandenen Bäume (Baumkulisse zur freien Landschaft) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld).</p> <p>Bei Verlust ist der Baum in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld innerhalb des WR 2 entsprechend zu ersetzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p><u>Erhaltung von Einzelbäumen</u></p> <p>10.2.2 (Einmessung: Vermessungsbüro Gunnar Möller in Bürogemeinschaft mit B. Johann auf der Heide, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Bielefeld, Stand der örtlichen Messung: 17.02.2020)</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld).</p> <p>Bei Verlust ist der Baum in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld innerhalb des WR 2 entsprechend zu ersetzen, zu pflegen und zu unterhalten.</p> |
| <p>11</p> | <p>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 20 und 25, § 1a (3) BauGB</p> |
| | <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahme</u> Der Ausgleich für die Waldumwandlung und gleichzeitig für die durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in Form einer Aufforstung von Ackerflächen mit Laubhölzern auf den externen privaten Ausgleichsflächen der Stadt Verl</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung Bornholte, Flur 21, Flurstück 195 (tlw.) (Gesamtgröße 2.861 m²) - Gemarkung Bornholte, Flur 21, Flurstück 108 (Gesamtgröße 6.959 m²). <p>Die Maßnahme auf der Ökokontofläche wird durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Erschließungsträgerin, der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer der Ökokontoflächen geregelt.</p> |

| | |
|---|---|
| 12 | <p>Örtliche Bauvorschriften Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW</p> |
| <p>SD 35°-45°</p> <p>FD 0°-6°</p> | <p>12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gem. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>12.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In allen Teilflächen des WR sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper nur folgende Dachform mit entsprechender Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - symmetrisches Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 45° - Flachdach (FD) mit einer Neigung von 0°-6° <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>12.1.2 <u>Dacheindeckung von geneigten Dächern</u> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer nur Tonziegel sowie Bondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Für untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.</p> <p>12.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind aus der Fassadengliederung der darunterliegenden Geschosse abzuleiten. - Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zulässig. - Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. - Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. - Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einzuhalten. - Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. |

12.1.5 **Fassadengestaltung**

Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind ausschließlich wie folgt zulässig:

- Putz in weis bis hellbeige, hellgrau bis graubeige (Hellbezugswert mind. 50 %).
- Mauerwerk in roten bis rotbunten Farbtönen

Dunklere Farbtönungen sowie andere Farben und Materialien (z.B. Trespa, Eternit, Metall) sind nur untergeordnet auf maximal 30 % je Fassadenseite zulässig.

Abweichend kann bei einheitlich dunklerer Ausführung von Erdgeschoss und oberstem Geschoss auf bis zu 40 % je Fassadenseite eine solche Gestaltung zugelassen werden.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung bei aneinander gebauten Häusern 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.

12.1.6 **Abweichungen**

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 und 12.1.2 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

12.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gem. § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

12.2.1 Definition Vorgärten im gesamten WR

Die Grundstücksstreifen zwischen Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vegetationsflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung sind die gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gekennzeichneten und textlich erläuterten Stellplatzflächen (St), die Bereiche der notwendigen Zuwegungen, (Tiefgaragen)-Zufahrten sowie Fahrradstellflächen.

Hinweis: Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen

12.2.2 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradboxen

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

12.2.3 Befestigung von Stellplätzen

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.

12.2.4 Einfriedungen

In allen Teilflächen des Reinen Wohngebietes sind in dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Verkehrsfläche Einfriedungen (bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m) nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

| | |
|----|--|
| 13 | <p style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</p> |
| | <p style="text-align: center;"><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p><u>Braunes Langohr, Fransen-, Wasser-, Zwergfledermaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Fällung von Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse ist nur im Zeitraum September bis Oktober durchzuführen. Vor der Inanspruchnahme von Höhlenbäumen sind Höhlen durch einen Fachgutachter auf den Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. – Es sind 15 Ersatzquartiere (in Gruppen von bis zu 10 Fledermauskästen) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu montieren, vorzugsweise in ungestörter Lage außerhalb des Plangebietes, beispielsweise nördlich des Plangebietes im Gehölzbestand im Umfeld des Grillplatzes. Empfohlen werden 10 Fledermausflachkästen und 5 Fledermausganzzjahresquartiere. Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Wartung wird jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Okttober empfohlen. Die Anzahl der erforderlichen Ersatzquartiere kann reduziert werden, wenn Kontrollen der Höhlenbäume (vorzugsweise während der Wochenstubenzeit zwischen Mai und Juli) keine Fledermäuse oder deren Spuren nachweisen. <p><u>Feldsperling, Star</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Für den Feldsperling und den Star Anbringen sind jeweils sechs artspezifische Nistkästen im Plangebiet oder in den nördlich angrenzenden Gehölzen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) anzubringen. Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Wartung wird jährlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar empfohlen. <p><u>Waldohreule</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Für die Waldohreule Anbringen sind in dem Feldgehölz nördlich des Plangebietes drei Nistkörbe aus Weidengeflecht mit einem Durchmesser von 40 cm als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) anzubringen. <p><u>Feldsperling, Star sowie häufige und verbreitete Vogelarten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens, die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. – Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. zu Bäumen und Gehölzstrukturen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. |

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.

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 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.

Überflutungsvorsorge

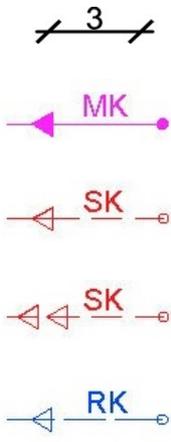
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

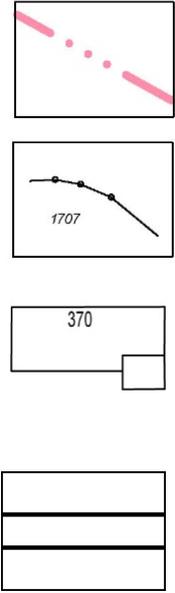
- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,
- Herstellung ausreichend hoher Aufkantung / Schwellen von Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Räumen unterhalb der Bezugshöhe zum Schutz gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser.
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung privater Straßen und Wege, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

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

| | |
|--|--|
| | <p><u>Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. 2) Bei Abständen zwischen 1,00 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). 3) Bei Abständen unter 1,00 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 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. <p><u>Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können</u> (gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB)</p> <p>Es sind mindestens 25 % der in den reinen Wohngebieten vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.</p> <p><i>Anmerkung: Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler (Investor).</i></p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| 14 | Sonstige Darstellungen zum Planinhalt |
|  | <p>Maßangabe in Meter, z.B. 3,0 m</p> <p>vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplante Druckrohrleitung Schmutzwasser</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> |

| | |
|--|--|
|  | <p>geplanter Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 102,5 m ü. NHN</p> |
| <p>15</p> | <p>Signaturen der Katastergrundlage</p> |
|  | <p>vorhandene Flurgrenze</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1707</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>bestehende öffentliche Verkehrsfläche</p> |

Exemplarischer Systemschnitt II VG + StG mit FD

Die im exemplarischen Systemschnitt angegebene OK (GH+StG) sowie WH 2. VG haben als unteren Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigungfußbodens (OK EGFF).

