

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54 „Wohnen an der südlichen Donauallee“

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

Stand: Satzung; Oktober 2021

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 54

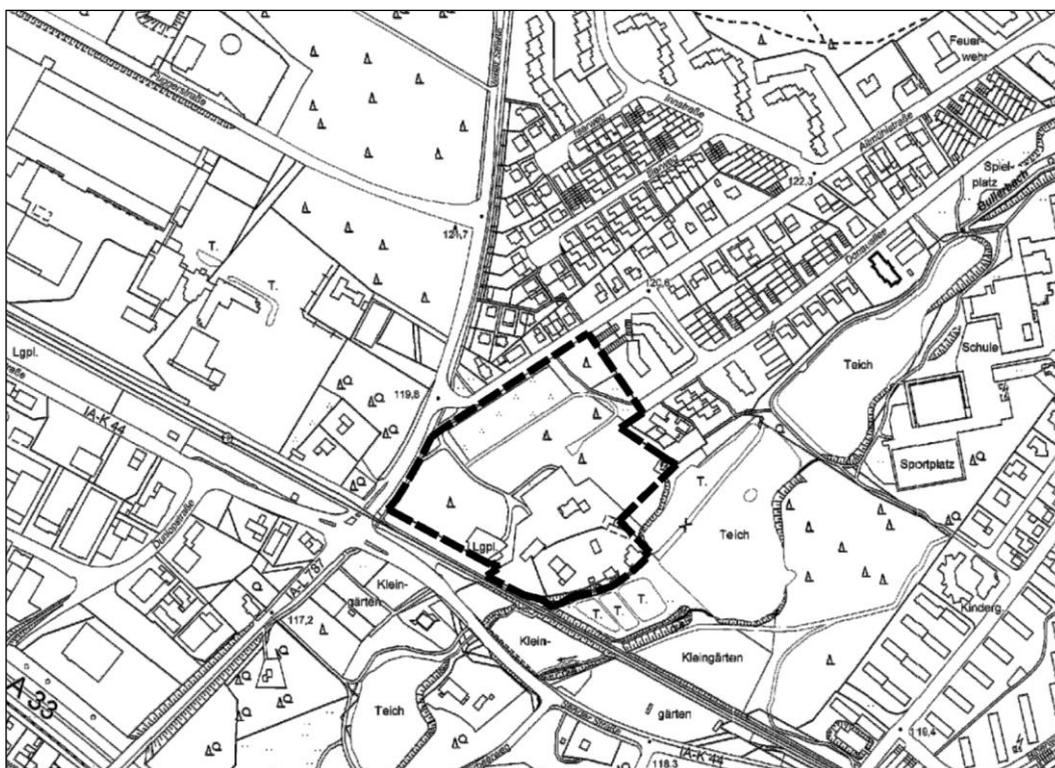
„Wohnen an der südlichen Donauallee“

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

–Satzung–

Oktober 2021

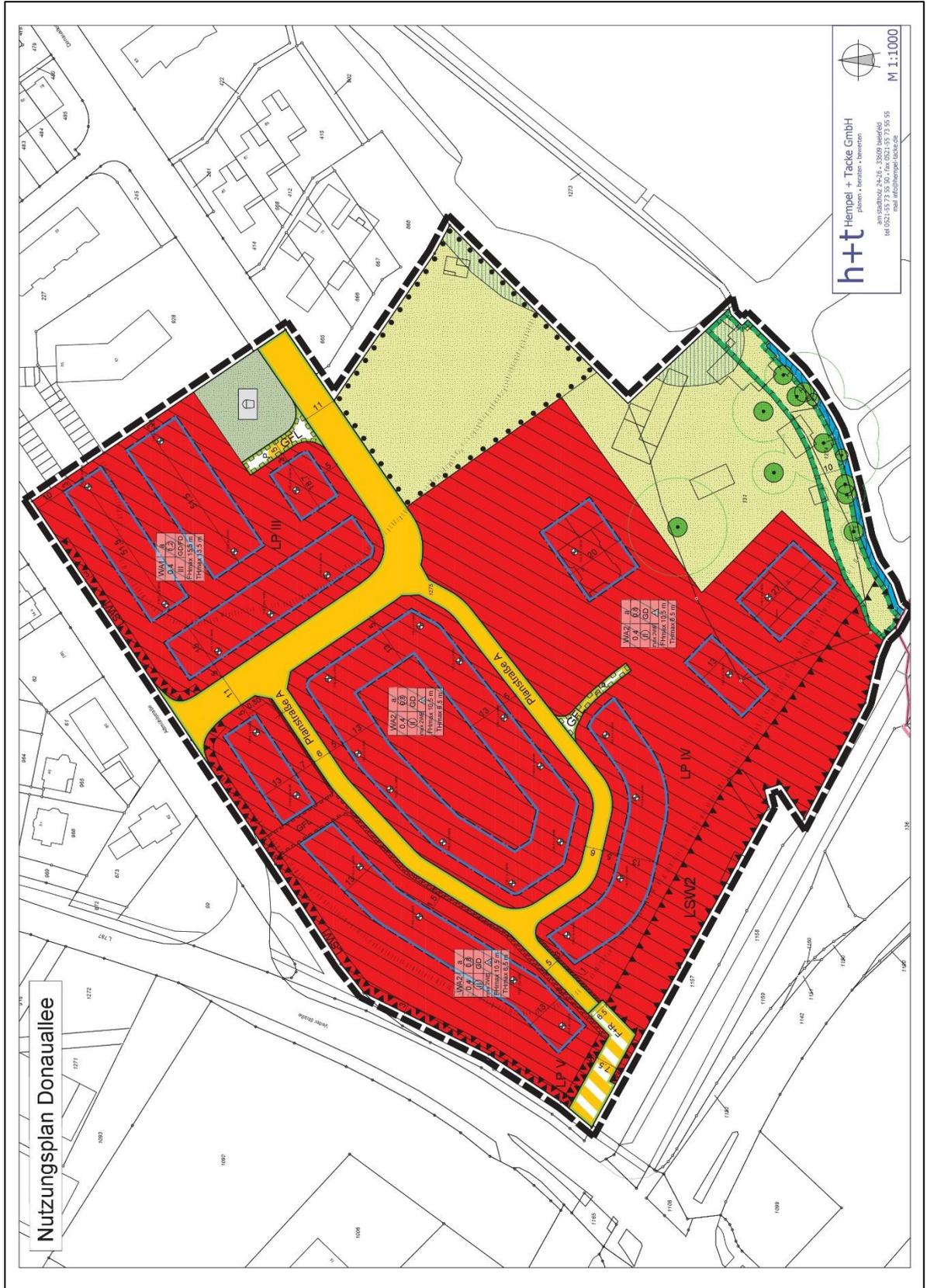
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



1. Gestaltungsplan, Stand: Satzung (Verkleinerung)



2. Nutzungsplan, Stand: Satzung (Verkleinerung)



3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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.

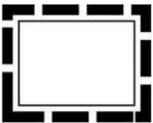
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet - WA1 / WA2 -

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

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.

Unzulässig sind

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl als Höchstgrenze, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl als Höchstgrenze, 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 Höchstgrenze, z.B. III

II

zwingende Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

TH_{max} 13,50 m

Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 13,50 m) überschreiten.

FH_{max} 15,50 m

Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)

Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 15,50 m) überschreiten.

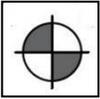
Bei der Ausführung als Flachdach (FD) darf die Gesamtgebäudehöhe (GH) die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Es sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

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

Oberer Bezugspunkt

Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern.

Gesamtgebäudehöhe (oberer Dachabschluss / Attika) bei Flachdächern.



z.B 119,0 m ü. NHN

Unterer 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.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

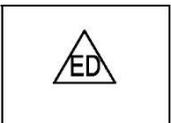
a

abweichende Bauweise

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.

Im WA 1 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 27,50 m zulässig.

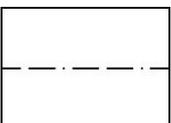
Im WA 2 ist durch die abweichende Bauweise bei Einzelhäusern eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m zulässig. Bei Doppelhaushälften ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von je 11,25 m zulässig.



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche.

Die festgesetzte Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Für Terrassenüberdachungen bei Doppelhäusern sind im Einzelfall größere Längen zulässig.

Zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist jedoch ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Stellplätze sowie Garagen, Tiefgaragen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind in einer Tiefe von 5,0 m entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dienen, unzulässig.

Nebenanlagen sind in der Vorgartenfläche (Freifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) unzulässig.

Abfallbehälter sind innerhalb des Vorgartenbereiches unter der Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 13.8 zulässig.

Hinweis: Zur Befestigung von Stellplätzen siehe Ziffer 13.7

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

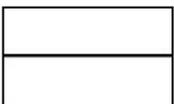
2 WE

Zahl der zulässigen Wohneinheiten als Höchstgrenze

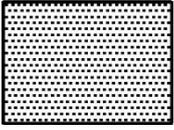
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



6.1 Straßenbegrenzungslinie

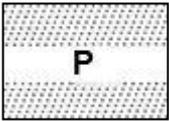


6.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

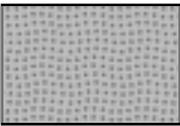


6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Privatweg

7. Grünflächen

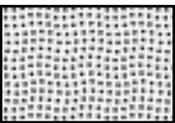
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



7.1 Grünfläche – öffentlich –



7.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz



7.2 Grünfläche – privat -

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

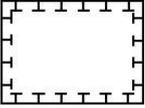
gemäß § 9 (1) 16 BauGB



8.1 Wasserfläche (Bullerbach)

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

gemäß § 9 (1) 20 BauGB



9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme: Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie

9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9.2.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Habitate frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.
- Vor der Fällung sind die Höhlenbäume nochmals zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere für die Höhlen mit ganzjähriger Quartiereignung. Höhlenbäume mit potenziellen Sommer- und Zwischenquartieren können zwischen November und Februar ohne Kontrolle gefällt werden.

9.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- *Anbringen von Fledermauskästen*

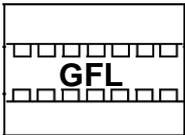
Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Höhlenbäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse sind elf Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart (z.B. Fa. Schwegler) an geeigneten Strukturen der Umgebung anzubringen. Davon sind für die vier entfallenen potenziellen Ganzjahresquartiere vier Großraum- und Überwinterungshöhlen, für die sechs entfallenen potenziellen Sommerquartiere sechs Fledermausflachkästen sowie für die beiden entfallenen Zwischenquartiere ein Fledermausflachkasten anzubringen. Am südöstlichen Rand des Plangebietes sowie südöstlich des Plangebietes (vgl. Abbildung 43 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) befinden sich im Umfeld der Teiche und der Kleingartenkolonie geeignete Gehölzbestände, an denen die Fledermauskästen angebracht werden können.

- *Anbringen von Starennistkästen*

Als Ausgleich für den Verlust von Brutstandorten für Stare sind sechs künstliche Ersatzhabitate (z. B. Fa. Schwegler) an geeigneten Strukturen der Umgebung anzubringen. Diese können im gleichen Bereich wie die Fledermauskästen angebracht werden.

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

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – sowie der Ver- und Entsorgungsträger.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme 1

LSW1

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,0 m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Die zur Verler Straße und Altmühlstraße ausgerichteten Seiten der Lärmschutzwand sind zu begrünen.

11.2 Aktive Lärmschutzmaßnahme 2

LSW2

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall-Wand-Kombination mit einer Gesamthöhe von 5,0 m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Die zur Bahnlinie ausgerichtete Seite der Lärmschutzanlage ist zu begrünen.

11.3 Passive Lärmschutzmaßnahme

11.3.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109

Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III bis VI festgesetzten Flächen (vgl. Anlage 2) 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:

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

Bei Wohngebäuden (1. und 2. Obergeschoss) innerhalb des Lärmpegelbereiches IV, an deren Gebäudefassaden die Lärmbelastung $\geq 65/55$ dB(A) tags/nachts gemäß schalltechnischer Untersuchung v. 07.11.2019 (Firma AKUS GmbH, Bielefeld, Anlagen 5 und 6) erreicht bzw. überschreitet sind pro Wohneinheit mindestens ein Wohnraum und die Schlafräume mit besonderen Fensterkonstruktionen wie geschlossene verglaste Vorbauten (in diese hinein können die eigentlichen Fenster geöffnet werden) oder besondere Fenstersysteme (z.B. Eilenburger Fenster, Kastenfenster) zu versehen. Es ist sicher zu stellen, dass der Beurteilungspegel von 35 dB(A)tags in dem Wohnraum und der Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts in den Schlafräumen eingehalten werden.

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.

11.3.2 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.

11.3.3 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.

11.3.4 Lärmabgewandte Ausrichtung von Außenwohnbereichen

In den Lärmpegelbereichen III und IV sollte möglichst pro Wohneinheit (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss) mindestens 1 Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon) lärmabgewandt ausgerichtet werden.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und ab einer Lärmbelastung von ≥ 62 dB(A) tags gemäß schalltechnischer Untersuchung v. 07.11.2019 (Firma AKUS GmbH, Bielefeld, Anlagen 5 und 6) ist pro Wohneinheit (im 1. und 2. Obergeschoss) mindestens ein Außenwohnbereich (Balkon, Loggia) baulich so zu gestalten (z.B. als verglaster Wintergarten oder verglaste Loggia), dass im jeweiligen geschützten Außenwohnbereich die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 60 dB(A) tags sichergestellt ist. Die Verglasungen sind mit teilöffnbaren Elementen zu gestalten (v. a. zu Lüftungszwecken).

Ergänzender Hinweis:

Eine optimale lärmabgewandte Ausrichtung eines Außenwohnbereiches bedeutet, dass der Außenwohnbereich an der ganz lärmabgewandten Seite (um 180° von der Lärmquelle abgewandt) eines Gebäudes zu liegen kommt.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV und ab einer Lärmbelastung von ≥ 62 dB(A) tags ist eine Ausrichtung an der teilweise lärmabgewandten Seite (um 90° von der Lärmquelle abgewandt) möglich sofern baulicher Schallschutz (z.B. verglaster Wintergarten, verglaste Loggia) gegeben ist.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB

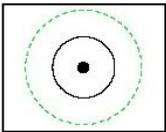
12.1 Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen

Für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 –

18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig.

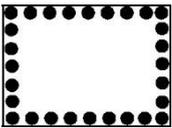
Geeignete Baumarten sind z.B. folgende:

- Spitzahorn (*Acer platanoides* „Olmstedt“)
- Spitzahorn (*Acer platanoides* „Columnare“)
- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Dornenlose Gleditschie (*Gledisia triacanthos* „Skyline“)



12.2 Erhalt von Einzelbäumen

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



12.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist 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.

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

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

13.1 Dachform / Dachneigung

GD 10-38° Zulässig sind flachgeneigte sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 38°.

FD Flachdächer sind zulässig.

Bei untergeordneten Bauteilen und baulichen Nebenanlagen sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Die Begrünung von Dächern der baulichen Nebenanlagen, wie z.B. der Carports ist wünschenswert.

13.2 Dacheindeckungsmaterialien

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche und Dacheingrünung zulässig. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für eine extensive Dachbegrünung um 0,50 m sowie bei Flachdächern mit Solar- und Photovoltaikanlagen um 1,50 m. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden.

13.3 Außenwandflächen:

Material: zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Klinker sowie Holzverkleidung.

13.4 Gestaltung der Hausgärten

Für die zukünftigen privaten Hausgärten ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter 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.

13.5 Werbeanlagen

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 m² sind nur an der Stätte der Leistung flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind als Ausnahme auch an Einfriedungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

13.6 Antennenanlagen

Parabolantennen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade oder des Daches entsprechenden Ausführung zulässig. Die Parabolantenne darf nicht über den Dachfirst herausragen.

13.7 Befestigung von Stellplätzen

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

13.8 Gestaltung der Vorgartenflächen

Von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“) dürfen maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden. Mindestens 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

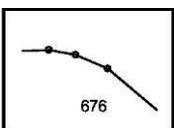
14. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB



14.1 Natürliches Überschwemmungsgebiet

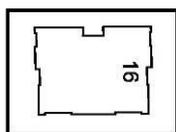
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



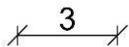
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



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

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Waldumwandlung ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 23.596 m².

Der Ausgleich erfolgt auf drei externen Ausgleichsflächen:

- Waldfläche (Ausgleich von 17.817 m²)
 - Gemarkung Wehren, Flur 1, Flurstück 57 tlw. (Ausgleich von 436 m²; Teilfläche 1)
 - Gemarkung Wehren, Flur 3, Flurstück 53 tlw. (Ausgleich von 18.799 m²; Teilfläche 2)

- Gemarkung Senne I, Flur 10, Flurstücke 306, 299 und 629 (Ausgleich von 4.361 m²) in Form von Extensivwiese.

Kampfmittel:

Im blau gekennzeichneten Bereich des Lageplans (siehe Anlage 1) wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet:

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 Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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, Mail: lwl-

archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld

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 Duldungstreifen 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.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser

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

Deutsche Bahn:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll die Deutsche Bahn erneut beteiligt werden.

Normative Regelungen

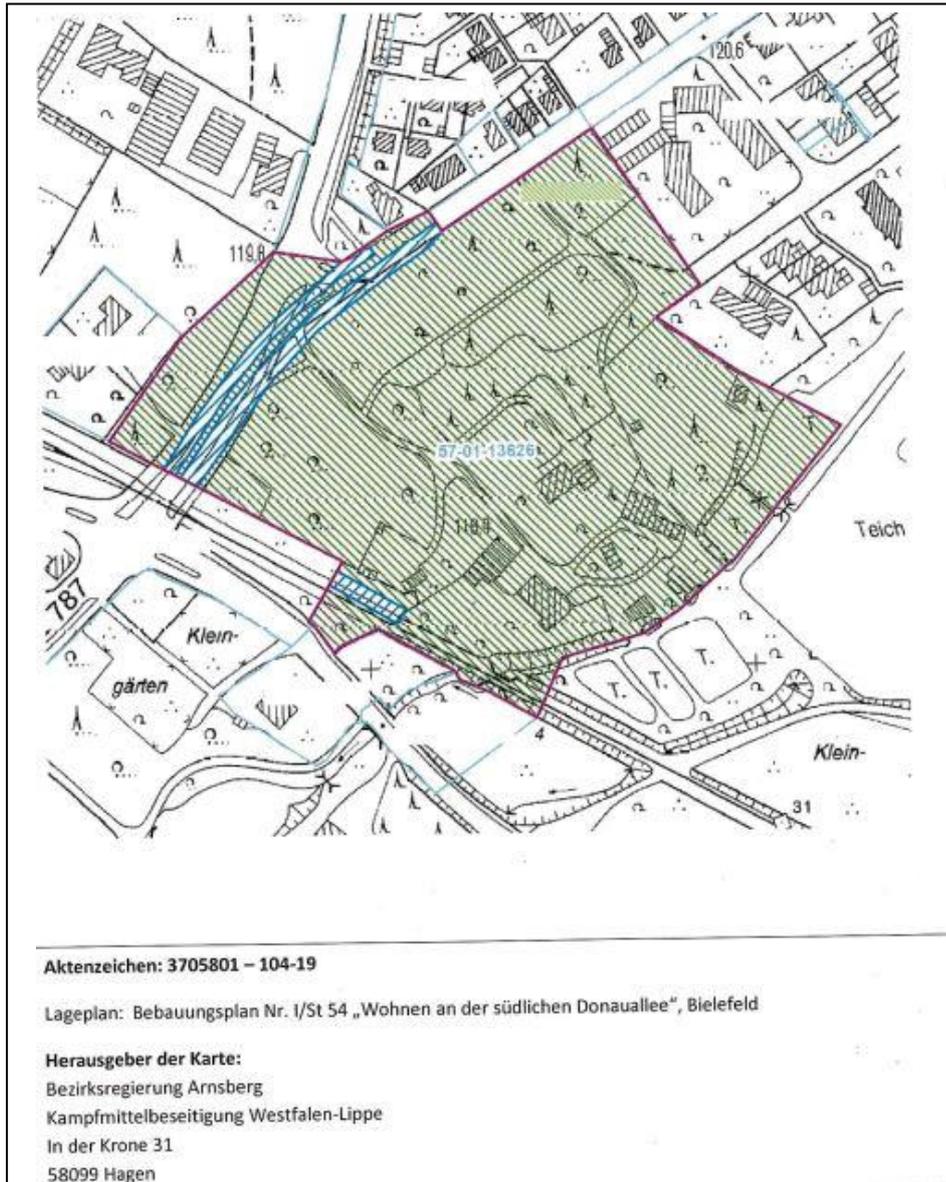
Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 und die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 können im Bauamt, Baubehörde, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hohe bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“)

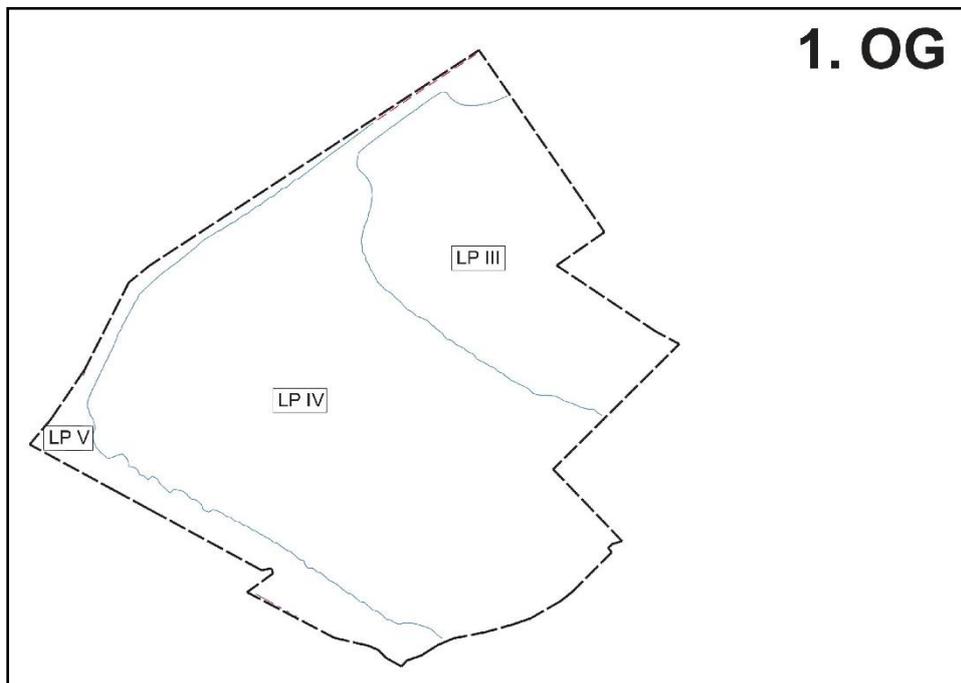
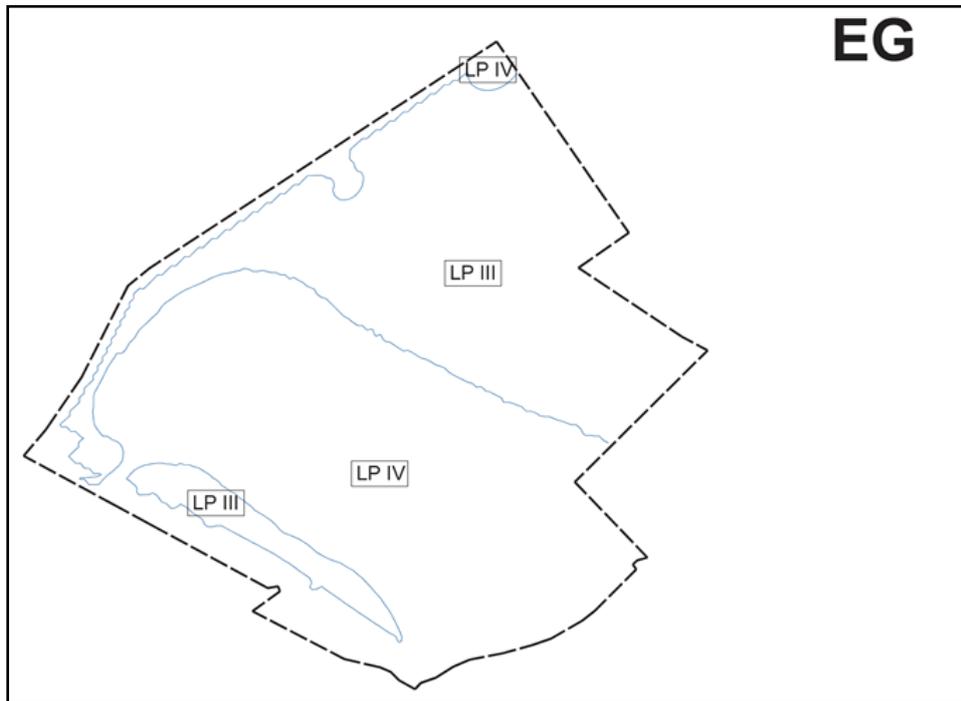
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Kalabrischer Spitz-Ahorn (*Acer cappadocicum*)
- Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*)
- Schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*)
- Rot-Ahorn (*Acer rubrum*)
- Rotblühende Rosskastanie (*Aesculus x carnea*)
- Drüsiger Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
- Schnee-Felsenbirne (*Amelanchier arborea*)
- Gewöhnliche Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Essbare Kastanie (*Castanea sativa*)
- Prächtiger Trompetenbaum (*Catalpa speciosa*)
- Südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*)
- Amerikanischer Zürgelbaum (*Celtis occidentalis*)
- Kanadischer Judasbaum (*Cercis Canadensis*)
- Chinesisches Gelbholz (*Cladrastis sinensis*)
- Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi* 'Carrierei')
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*)
- Schmalblättrige Ölweide (*Elaeagnus angustifolia*)
- Guttaperchabaum (*Eucommia ulmoides*)
- Schmalblättrige Esche (*Fraxinus angustifolia*)
- Grün-Esche (*Fraxinus pennsylvanica*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Amerikanische Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
- Amerikanischer Geweihbaum (*Gymnocladus dioica*)
- Blasen-esche (*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 pyraeaster*)
- 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 1: Kampfmittelüberprüfung



Anlage 2: Lärmpegelbereiche (EG – 2. OG)



2. OG

