



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 1 des Gesetzes vom 16. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) 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), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

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.

Zuwendungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 2 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

1.2.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ

zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt: - 133,50 m über NHN

2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt: - 137,50 m ü. NHN

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

2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte

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

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

0. Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig:

Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

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

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

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

1.2.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO nicht zulässig:

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

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ

zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt: - 133,50 m über NHN

2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt: - 137,50 m ü. NHN

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

2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte

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

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Gebäude Länge maximal, hier 13,0 m

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

3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Gebäude Länge maximal, hier 13,0 m

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

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

Gebäude Länge maximal, hier 13,0 m

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

8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenbeschränkung:

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

Kontrolle:

Vor der Rodung der Gehölzbestände in den Wintermonaten sind die zu beseitigenden Bäume mit Spechthöhlen/Asilochern/Stammrissen von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten ggf. unzusiedeln.

Ersatzquartiere:

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

9. Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen, Lärmschutzwand, h = 2,0 m

Es wird empfohlen, die den Schienen zugewandten Wandteile schallschaltend auszuführen.

Ausnahme

Als Ausnahme kann die tatsächliche Länge der Wand in Abhängigkeit einer geschlossenen Baulung im MI auch reduziert werden, wenn eine entsprechende Schutzwirkung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Grundrisgestaltung

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

Bauliche Lärmschutzvorkehrungen

Sollte eine lärmmägewandte Grundrisorientierung im WA innerhalb der 1. Baureihe ab dem 1. Obergeschoss parallel zur Schienenstrecke in ganze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Laubengänge, besondere Fenstersysteme wie Kastfenster) vor Lärm-einwirkung dert zu schützen, das im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafhöhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist. Auch für Außenwände, Außentüren und Dachflächen von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

Für lärmzugewandte Büros, Arbeitsräume und sonstige Aufenthaltsräume innerhalb der 1. Baureihe entlang der Schienenstrecke sind die entsprechenden baulichen Lärmschutzvorkehrungen zu erbringen und die entsprechenden Bau-Schallschallm-Maße für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten.

Private Grundstücke

Das auf privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebieten anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über Mulden (belebte Bodenzone) oder Rigolen auf dem eigenen Grundstück gemäß Entwässerungskonzept zu versickern.

Private Grundstücke

Das auf privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebieten anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über Mulden (belebte Bodenzone) oder Rigolen auf dem eigenen Grundstück gemäß Entwässerungskonzept zu versickern.

7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fechterweg

Das Niederschlagswasser der Straßenfläche ist über Mulden (belebte Bodenzone) oder Rigolen auf dem eigenen Grundstück gemäß Entwässerungskonzept zu versickern.

Stichstraße

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Straßenraum, zusätzlich Flächen sind nicht erforderlich. Das Wasser ist nach Vorbehandlung über eine Filterrinne (Drainclean® oder gleichwertig) über Rigolen zu versickern.

Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel in Lärmpegelbereichen im 1. OG auf Basis der Nachwerte)

Pegelwerte in dB(A)
55 <= II <= 60
60 <= III <= 65
65 <= IV <= 70
70 <= V <= 75

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

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

12.1 Dachform und -neigung

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

12.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten

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

12.3 Nebendächer

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

12.4 Dachneindeckung

Als Dachneindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betonachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis Schwarz zulässig. Dachneindeckungen sind zulässig.
Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,20 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingetückt werden.
Die maximale Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch extensive Dachbegrünung um 0,50 m überschritten werden.
Dazu sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substratbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.

12.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

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

12.6 Gestaltung der unbauten Grundstücksflächen (Vorgartenfläche)

Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten parallelen Linie auf den Bauabschnitten in einem Abstand von 3 m an der Planstraße und 5 m am Fechterweg.
Vorgartenflächen dürfen nur zu 1/3 der Fläche bebaut werden. Zu bebauenden Flächen zählen Zufahrten, Stellplätze, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen wie z.B. Steinen oder Kies („Schottergärten“). Die Bepflanzungen sind wasserdrainierend auszuführen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhäusern.

12.7 Einfriedigungen

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

13. Sonstige Hinweise

13.1 Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, 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 Stadthort 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5918961, E-mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13.2 Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung

Eine Luftblösausswertung wurde durchgeführt, daraus ist keine erkbare Belastung hervorgegangen. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Es ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdausbau außergewöhnlich verbietet oder werden vernünftige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten s o f o r t einzustellen und die Feuerwehrestelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

13.3 Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen werden u.a folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossbereiche 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, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungsschwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, des Geh- und Radweges, Grundstücksflächen, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen (Als Bezugshöhe

13.4 Wasserrechtliche Erlaubnis

Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Verwirklichung der Wasserrechte erfolgt, so dass die Wasserrechte bezogen auf jeweils einen Eigentümer/Eigentümergemeinschaft erteilt werden können.
Der Vorhabenträger hat den Nachweis über die Beschaffenheit des Füllbodens zu erbringen. Die Auffüllungshöhe ist je Grundstück dem Vorhabenträger vorzugeben und muss durch ein Höhenmessprotokoll nachgewiesen werden. Die „Höheneinplanung“ ist als Anlage Bestandteil jedes wasserrechtlichen Erlaubnisantrages.

13.5 Sonstige Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind als bekannt vorauszusetzen und als örtliche Vorbelastung hinzuzunehmen. Entsorgungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.
Unmittelbar westlich hinter den Bahngleisen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die noch in einem gewissen Umfang bewirtschaftet wird. Die von dort aus auf die Hauptwindrichtung hinwirkende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen sind als bekannt vorauszusetzen und als örtliche Vorbelastung hinzuzunehmen.
Es wird empfohlen, die Lärmzustand durch schallschaltender Oberfläche/Bepflanzung auszuführen, um etwaige Schallreflexionen auf die Bestandsgebäude zu verhindern.

13.6 Geländeauffüllung

Um einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserhorizont zu gewährleisten, muss das Flangebiet im südöstlichen Teil mit verdichtungs-fähigem Erdmaterial aufgefüllt werden. In diesem Zuge wird das gesamte Flangebiet, mit Ausnahme der Straße Fechterweg, auf eine Zielhöhe von 127,2 m ü. NNH nivelliert.

13.7 Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungslinien

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

13.8 Ver- und Entsorgung

Um den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch zu steigern und die CO2 Emissionen zu senken, sollen u.a. erneuerbare Energien im Bebauungsplan gefördert werden.
Eine Wärmeversorgung über Erdwärme wird ausdrücklich befürwortet und empfohlen. Alternativ dazu wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's sicherzustellen.
Es bestehen gute Voraussetzungen zur aktiven Nutzung von Solarenergie, z.B. durch Photovoltaik.
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 verlagern. 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 Rohracha keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duktionsstrafen 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 (RSLO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

13.9 Beteiligung Deutsche Bahn AG

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

13.10 Normative Regelungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, in der Bauberatung eingesehen werden.

14. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Bemaßung (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

geplante Grundstücksgrenze

Schmutzwasserkanal (Bestand)

Regenwasserkanal (Bestand)

Schmutzwasserkanal (geplant)

Schmutzwasserkanal Druckrohrleitung (geplant)

15. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

16. 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 mosanense)
- Schneebaldfächeriger Ahorn (Acer opalus)
- Rot-Ahorn (Acer rubrum)
- Roblührende Rosskastanie (Aesculus x carnea)
- Fruchtbare Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
- Schneefelsenbirne (Amelanchier arborea)
- Gewöhnliche Haibuche (Carpinus betulus)
- Essbare Kastanie (Castanea sativa)
- Prachiger Trompetenbaum (Catalpa bignonioides)
- Südlicher Zürgelbaum (Celtis australis)
- Amerikanischer Zürgelbaum (Celtis occidentalis)
- Kanadischer Judasbaum (Cercis canadensis)
- Chinesisches Gelbholz (Cedrus sinensis)
- Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carriere')
- Pfauenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)
- Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides)
- Schmalblättrige Olweide (Elaeagnus angustifolia)
- Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides)
- Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia)
- Grün-Esche (Fraxinus pennsylvanica)
- Ginkgo (Ginkgo biloba)
- Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Amerikanischer Geweihbaum (Gymnocladus dioica)
- Blasenlesche (Koeleria paniculata)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Asiatisches Gelbholz (Maackia amurensis)
- Wolf-Apfel (Malus tschonoskii)
- Mispel (Mespilus germanica)
- Tulepobaum (Nyssa sinensis)
- Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Virginische Hopfenbuche (Ostrya virginiana)
- Amur-Korkbaum (Phellodendron amurense)
- Sachalin-Korkbaum (Phellodendron sachalinense)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Amerikanisches Gelbholz (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 pyramidalis)
- Weldenblättrige Birne (Pyrus salicifolia)
- Zier-Eiche (Quercus cerris)
- Scharlach-Eiche (Quercus coccinea)
- Ungarische Eiche (Quercus frainetto)
- Perische Eiche (Quercus macranthera)
- Klettenfrüchtige Eiche (Quercus macrocarpa)

17. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

18. 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 mosanense)
- Schneebaldfächeriger Ahorn (Acer opalus)
- Rot-Ahorn (Acer rubrum)
- Roblührende Rosskastanie (Aesculus x carnea)
- Fruchtbare Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
- Schneefelsenbirne (Amelanchier arborea)
- Gewöhnliche Haibuche (Carpinus betulus)
- Essbare Kastanie (Castanea sativa)
- Prachiger Trompetenbaum (Catalpa bignonioides)
- Südlicher Zürgelbaum (Celtis australis)
- Amerikanischer Zürgelbaum (Celtis occidentalis)
- Kanadischer Judasbaum (Cercis canadensis)
- Chinesisches Gelbholz (Cedrus sinensis)
- Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carriere')
- Pfauenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia)
- Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides)
- Schmalblättrige Olweide (Elaeagnus angustifolia)
- Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides)
- Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia)
- Grün-Esche (Fraxinus pennsylvanica)
- Ginkgo (Ginkgo biloba)
- Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Amerikanischer Geweihbaum (Gymnocladus dioica)
- Blasenlesche (Koeleria paniculata)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Asiatisches Gelbholz (Maackia amurensis)
- Wolf-Apfel (Malus tschonoskii)
- Mispel (Mespilus germanica)
- Tulepobaum (Nyssa sinensis)
- Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
- Virginische Hopfenbuche (Ostrya virginiana)
- Amur-Korkbaum (Phellodendron amurense)
- Sachalin-Korkbaum (Phellodendron sachalinense)
- Schwarzkiefer (Pinus nigra)
- Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
- Amerikanisches Gelbholz (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 pyramidalis)
- Weldenblättrige Birne (Pyrus salicifolia)
- Zier-Eiche (Quercus cerris)
- Scharlach-Eiche (Quercus coccinea)
- Ungarische Eiche (Quercus frainetto)
- Perische Eiche (Quercus macranthera)
- Klettenfrüchtige Eiche (Quercus macrocarpa)

19. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

20. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

21. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.

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

Je 4 ebenerdige PKW- Stellplätze ist hier ein standortgerechter stadtklimaverträglicher Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen.

22. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Pro Grundstück ist in den Vorgartenflächen entlang der Planstraße sowie entlang der Straße Fechterweg mindestens ein Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstand