

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25 „Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Entwurf; August 2022

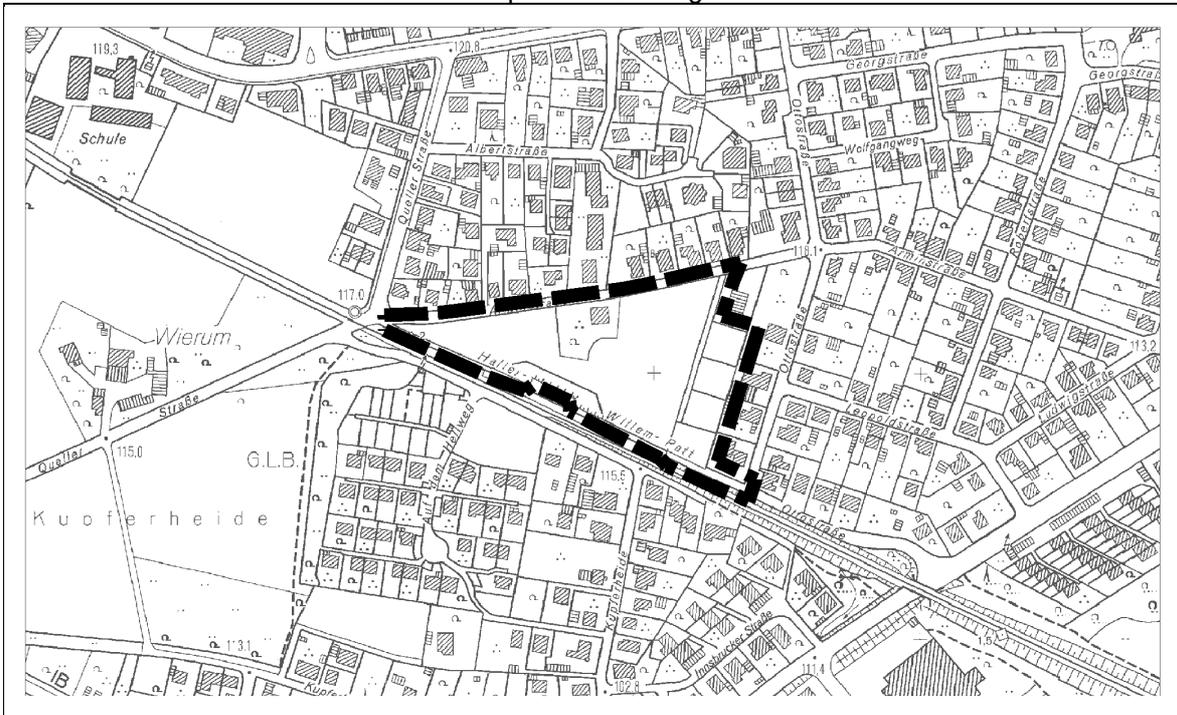
Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 25

„Wohngebiet Arminstraße / Haller-Willem-Patt“

Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Entwurf
August 2022

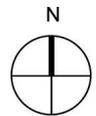
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



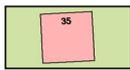
Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Entwurf)

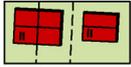


Zeichenerklärung Gestaltungsplan



Bestandsgebäude

Geplante Wohnbebauung mit privaten Gärten:



- Einzel-/Doppelhäuser mit Satteldach, 2-geschossig



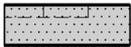
- Mehrfamilienhäuser mit Satteldach, 2½-geschossig, inkl. geplante Wohneinheiten



Geplante Kindertageseinrichtung (4 bis 5 Gruppen) mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach, 2-geschossig



Mögliche Standorte für Garagen/Carports bzw. Stellplatzanlagen bei MFH



Geplante Verkehrsflächen, tlw. mit Parkmöglichkeiten im Straßenraum



Fußweg / Fuß-/Radweg (Planung, Bestand)



Private Erschließungswege



Geplanter Trafostandort



Grünfläche, tlw. mit Versickerungsmulden



Eingemessener Baumbestand, tlw. Erhalt

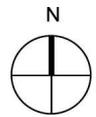
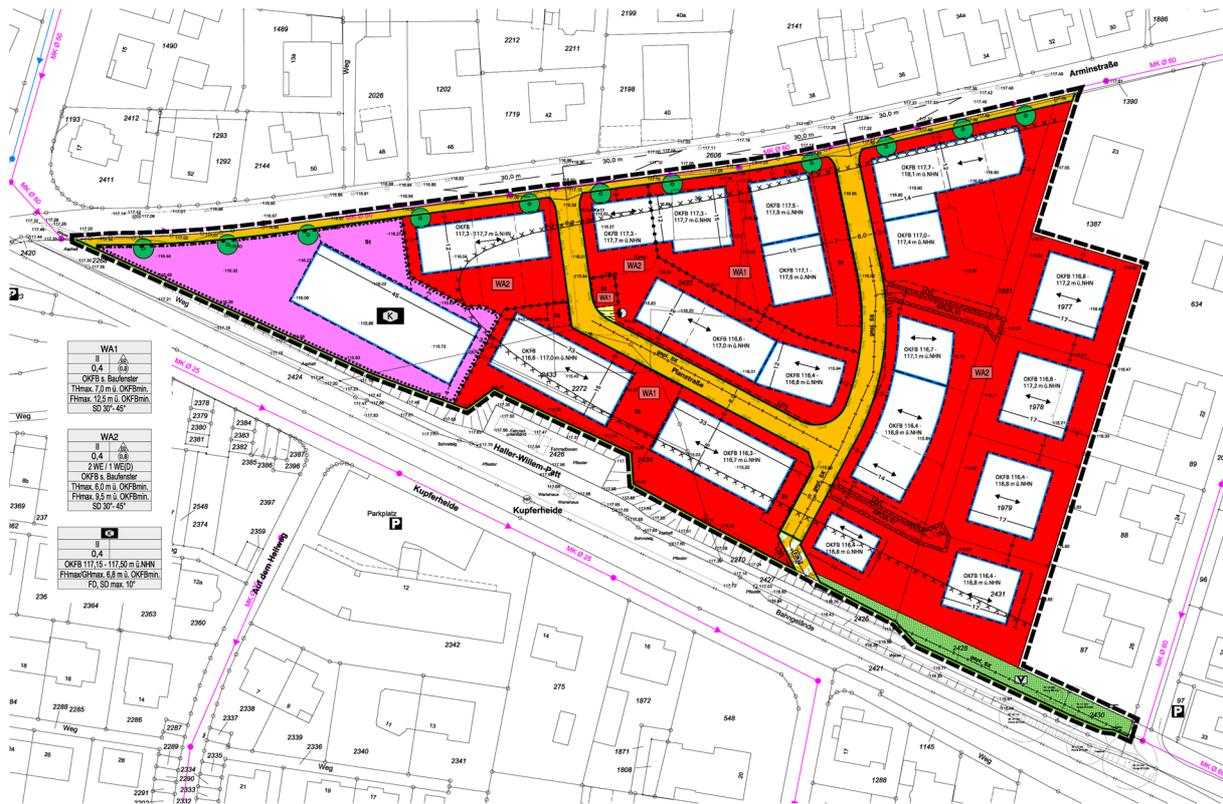


Vorschlag Baumpflanzungen

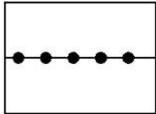


Geltungsbereich

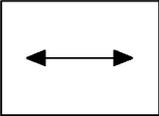
Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Entwurf)

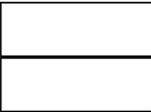
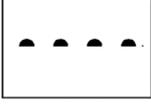


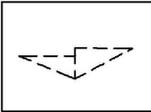
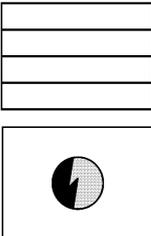
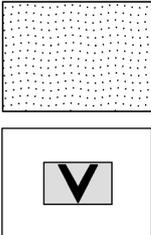
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).</p> <p><u>Anmerkungen:</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>Zu widerhandlungen 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.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO <i>Teilflächen WA1 und WA2 nach zulässigen Nutzungsmaßen gegliedert</i></p> <p>1.1.1 <u>Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <i>Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.</i></p> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO:</u> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4

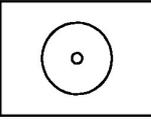
<p style="text-align: center;">0,8</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p>OKFB 117,3 – 117,7 m ü. NHN</p> <p>THmax. 7,0 m ü. OKFBmin</p> <p>FHmax. 12,5 m ü. OKFBmin</p> <p>GHmax. 6,8 m ü. OKFBmin</p>	<p>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,8</p> <p>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse</p> <p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB</p> <p>2.4.1 <u>Bauhöhe Erdgeschossfußboden</u> als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), hier z. B. 117,3 m ü. NHN bis 117,7 m u. NHN</p> <p><i>Hinweis: Auf die für das Plangebiet erstellte Straßenausbauplanung mit Höhenlage der Straßenflächen wird verwiesen (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022); diese ist Grundlage für die Höhenermittlung. Die Ausbaut Höhen sind nachrichtlich in den Nutzungsplan eingetragen.</i></p> <p>2.4.2 <u>Maximal zulässige Traufhöhe</u> in Meter über Mindestbauhöhe Erdgeschossfußboden, hier z. B. 7,0 m über OKFBmin</p> <p>2.4.3 <u>Maximal zulässige Firsthöhe</u> in Meter über Mindestbauhöhe Erdgeschossfußboden, hier z. B. 12,5 m über OKFBmin</p> <p>2.4.4 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über Mindestbauhöhe Erdgeschossfußboden, hier 6,8 m über OKFBmin</p> <p>2.4.5 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauhöhe Erdgeschossfußboden = Oberkante Fertigfußboden, hier Mindestmaß (OKFBmin) <p><u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage <p>2.4.6 <u>Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB für die Gemeinbedarfsfläche:</u> Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,0 m durch Solaranlagen kann zugelassen werden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3	Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
  	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Einschränkungen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p><u>Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen:</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.</p> <p>3.4 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper</p>
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 Flächen für ebenerdige Stellplätze

5	Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
 	5.1 Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE / 1 WE(D)	6.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden In der Teilfläche WA2 sind gemäß Planeintrag maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
7	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 11, 10 BauGB
    	7.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 7.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich 7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg 7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

	<p>7.5 Sichtfeld gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p>8</p>	<p>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB</p>
	<p>8.1 Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>8.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation- und Stromleitungen) sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.</p>
<p>9</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>9.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:</p> <p>Verkehrsgrün mit ergänzenden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung</p>
<p>10</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>10.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag zu Gunsten der jeweiligen Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern ihre jeweilige Breite erhalten wird.</p>

<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; width: 80px; margin: auto;">L(V)</div>	<p>10.2 Mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu belastende Flächen im Bereich des Schutzstreifens von Ver-/Entsorgungsmedien gemäß Planeintrag zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern der erforderliche Schutzbereich der betroffenen Ver-/Entsorgungsleitungen weiterhin vollständig erfasst wird.</p>
<p style="text-align: center;">11</p>	<p>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</p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB</p>
	<p>11.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen</p> <p>Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Südwesten/Südosten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten 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.</p> <p>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.</p>

12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	12.1 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm Bei Neubauten in den Teilflächen WA1 und WA2 sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	13.1 Anpflanzung standortgerechter Einzelbäume auf Privatgrundstücken entlang der Arminstraße gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Zufahrten kann der jeweils festgesetzte Standort um bis zu 3 m parallel der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. <i>Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten, z. B. Kupfer-Felsenbirne, Schnee-Felsenbirne, Kornelkirsche, Blumenesche, Eisenholzbaum.</i> 13.2 Stellplatzbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m ³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. <i>Empfehlungen: Verwendung von kleinteiligen Materialien mit hohem Fugenanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine); Artenvorschläge: Blumenesche, Hainbuche, Feldahorn.</i>

13.3 Anpflanzung von Hausbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. Bäume, die entlang der Arminstraße sowie im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf privaten Stellplatzflächen anzupflanzen sind (siehe Punkte 12.1, 12.2) sind anrechenbar.

Artenvorschläge Obstbäume: Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume; Artenvorschläge Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Walnussbaum.

13.4 Dachbegrünung
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche technische Einrichtungen u. Ä. genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig.

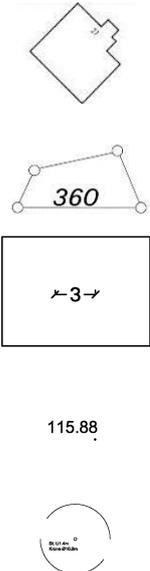
13.5 Pflanzgebot in Vorgärten
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

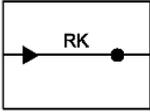
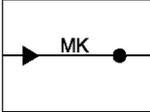
Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche erschließender Straßen und zugewandter Gebäudefront) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) 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.

Bereiche mit festgesetzten Stellplatzflächen (s. Punkt 4.1) sind von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen, wasserundurchlässige Materialien sind dagegen auch hier unzulässig.

14	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
SD 30-45° FD	<p>14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>14.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier z. B. 30-45° - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>14.1.2 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte:</u> Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.</p> <p>Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).</p> <p>Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.</p> <p>Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.</p> <p>14.1.3 <u>Dacheindeckung</u> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben und in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.</p> <p>Als Dacheindeckung ebenso zulässig sind Dachbegrünungen und Solaranlagen.</p> <p>Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>14.1.4 <u>Solaranlagen</u> Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.</p>

	<p>14.1.5 <u>Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:</u> Bei Doppelhäusern 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.</p> <p>14.1.6 <u>Abweichungen</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessenes Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 14.1.1 und 14.1.3 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.</p>
<p>15</p>	<p>Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p> <p>15.1 Versickerungsgebot</p> <p>Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.</p> <p><i>Hinweis: Für jedes Grundstück sind im Rahmen der Umsetzung die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung in das Grundwasser und die Genehmigung für die Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.</i></p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
 <p>Das Diagramm zeigt fünf verschiedene Darstellungen: 1. Eine unregelmäßige geschlossene Linie, die eine vorhandene Bebauung mit der Hausnummer '3' darstellt. 2. Eine unregelmäßige geschlossene Linie mit Kreisen an den Ecken, die vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen und der Flurstücksnummer '360' darstellt. 3. Ein rechteckiges Feld mit einem horizontalen Maßstab '3' und Pfeilen, das Maßangaben in Meter darstellt. 4. Die numerische Angabe '115.88', die den unteren Bezugspunkt in Meter über NHN darstellt. 5. Ein Kreis mit einem Punkt in der Mitte, der einen eingemessenen Baumstandort mit Kronendurchmesser darstellt.</p>	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m</p> <p>Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN (DGM, Stadt Bielefeld 2013)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Verwold, Stand 08/2021)</p>

<p>116.28 116.26 116.20 116.18</p>   	<p>Ausbauhöhen Planstraße (gemäß Straßenausbauplanung plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022)</p> <p><u>Leitungstrassen:</u></p> <p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p> <p>Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p> <p>Schmutzwasserkanal, Planung (gemäß Entwässerungsplanung plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022)</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/ 591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.

Kampfmittel: Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. 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.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen), möglichst weitgehende Dachbegrünung.