

## Anlage

**B**

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. II/2/65.00 „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße  
zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“**

- Nutzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Satzung; September 2022

Stadtbezirk Mitte

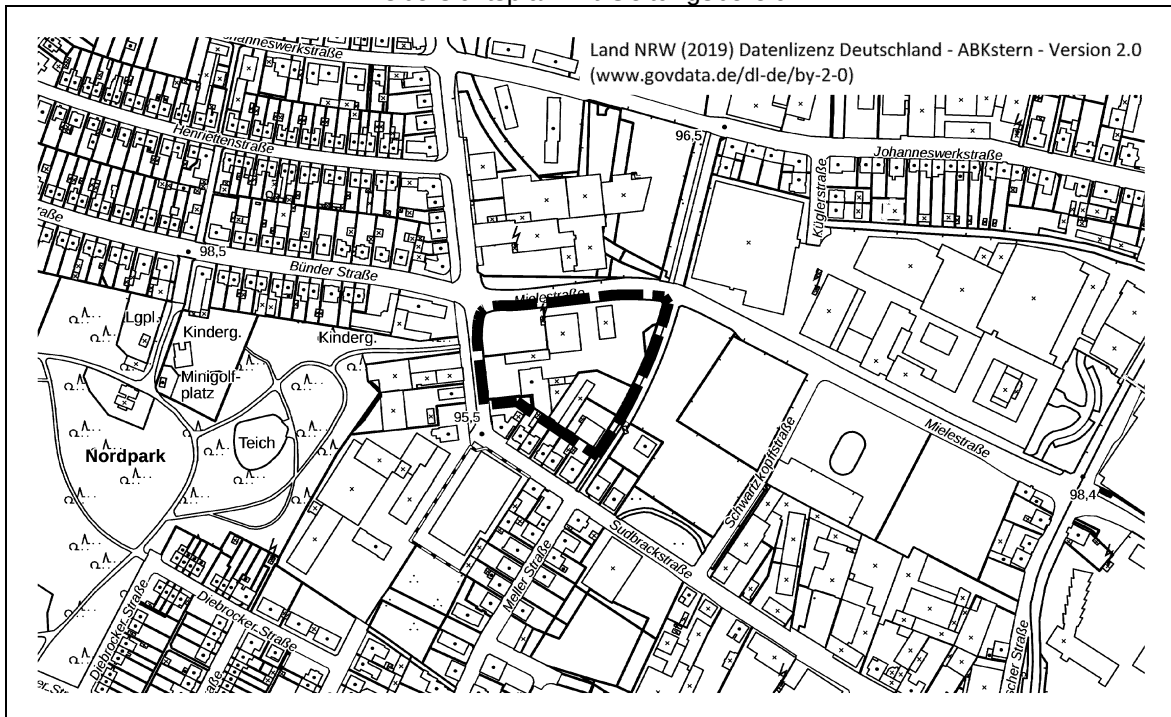
## Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/2/65.00

### „Studierendenwohnen südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Kennzeichnungen, Hinweise

Satzung  
September 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4 PM

# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Satzung)



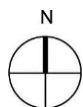
## Vorhaben- und Erschließungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Satzung)

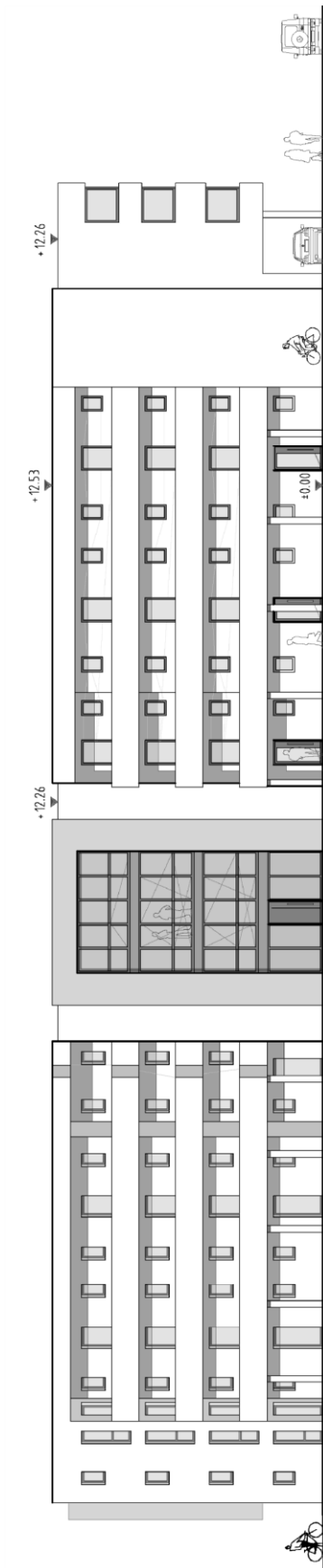


- |                                                                                     |                                       |                                                                                     |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|  | -Geplante Bebauung                    |  | Gasregelanlage                                                 |
| z.B. FD IV                                                                          | -Flachdach Viergeschossig             |  | -KFZ-Stellplätze z.B. 1-5, 6-12                                |
| Gründach                                                                            | -extensive Dachbegrünung              |  | -Fahrradstellplätze/ Fahrradboxen                              |
| 2-RW                                                                                | -zweiter Rettungsweg                  |  | -KFZ-Zufahrt- u. Rangierflächen                                |
| Dachterrasse                                                                        | -Gemeinschaftsfläche für Hausbewohner |  | -Zuwegung Wohnhäuser                                           |
| PV-Anlage                                                                           | Photovoltaikanlage                    |  | -Freiflächen, Konkretisierung im Rahmen der Freiflächenplanung |
|                                                                                     |                                       |  | -Anlage zur Versorgung mit Elektrizität                        |

### Lageplan mit Legende

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

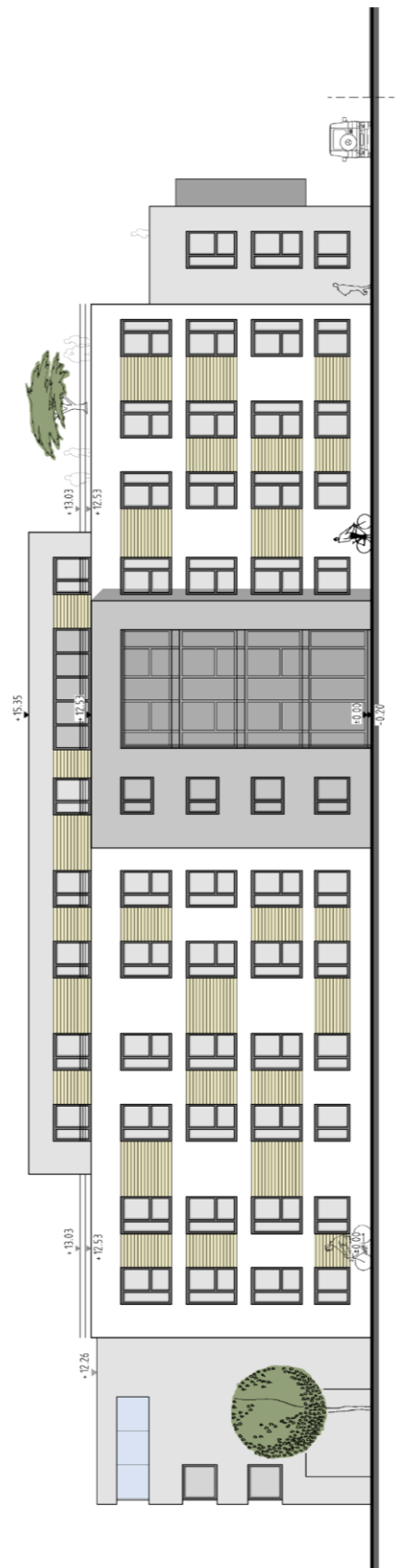




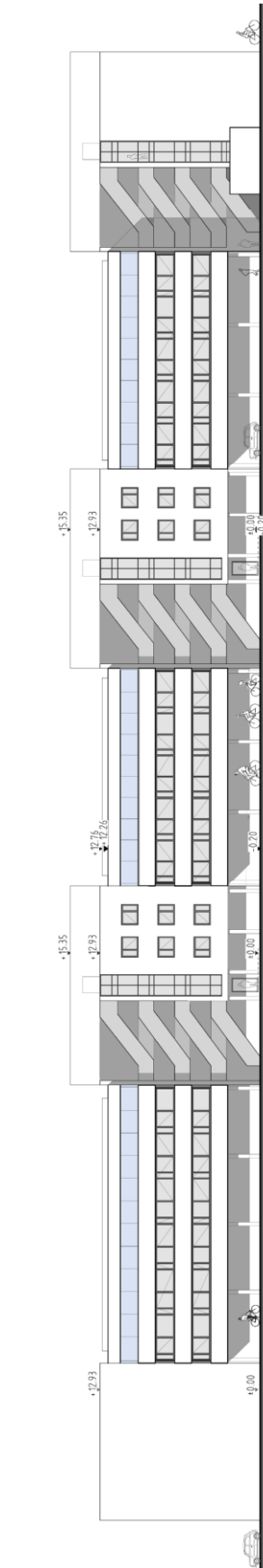
**Ansicht Osten/Meller Straße**

Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
 Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

Stand: Satzung; September 2022



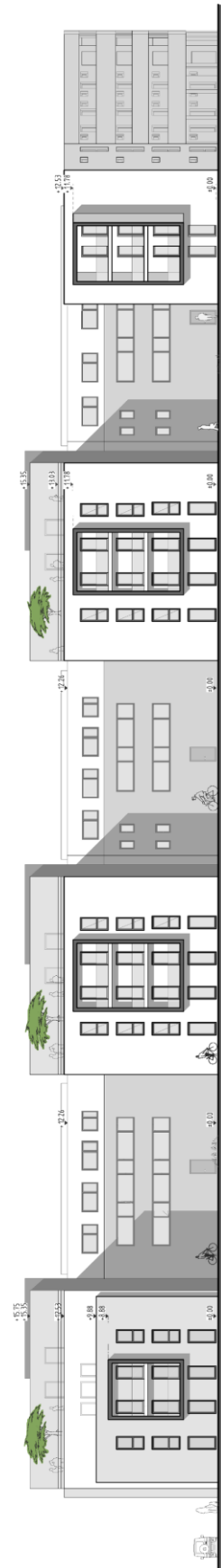
**Ansicht Westen/Sudbrackstraße**



**Ansicht Norden/Mielestraße**

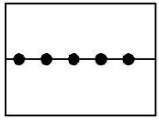
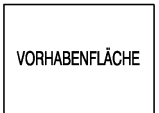
Vorhabenträgerin: 3B Wohnungsbaugesellschaft GmbH & CO.KG;  
Projektplanung: Dipl.-Ing. Viktor Dück, Architekt AKNW

Stand: Satzung; September 2022

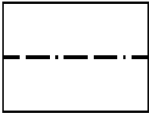
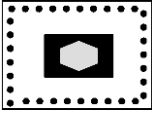


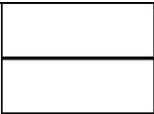
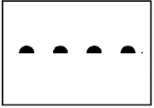
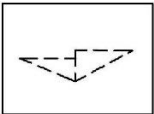
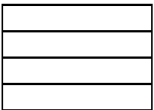
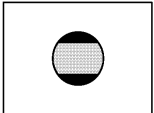
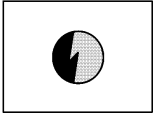
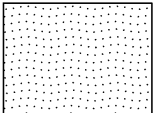
**Ansicht Innenhöfe/Süden**

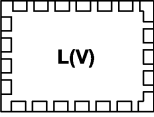
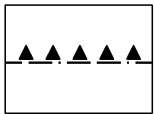
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353);</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) vom 21.07.2018 (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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).</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>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Nr. 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>0</b>                                                                           | <b>Abgrenzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|   | <b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b><br>gemäß § 9 (7) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|   | <b>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b><br>zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten<br>gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1</b>                                                                           | <b>Art der baulichen Nutzung</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 (3a) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | <p><b>1.1 Wohnanlage für Studierende mit ergänzenden studierendenaffinen Nutzungen</b></p> <p>Das Gebiet dient der Unterbringung einer Wohnanlage für Studierende mit begleitenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit studentischem Wohnen und Arbeiten in einem teilweise gewerblich geprägten Umfeld. Zulässig sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartements für Studierende (Single- und Zweiraumappartements) zuzüglich Gemeinschafts- und Erschließungsräumen sowie Begegnungsflächen</li> <li>• studierendenbezogene Gewerbenutzungen auf bis zu 2.000 m² Nutzfläche: Coworking Spaces, studentische Startups, SB-Kiosk, SB-Waschsalon, Internetcafé, Fahrradboxen-Verleih, E-Bike-Verleih, E-Carsharing und vergleichbare Nutzungen</li> <li>• Büro- und Verwaltungsräume für die Verwaltung/Unterhaltung der Anlage sowie eine Hausmeisterwohnung inkl. Nebenräumen und Werkstatt</li> <li>• Räume und Nebenanlagen für die technische Ver- und Entsorgung der Anlage</li> <li>• Erschließungsanlagen, Wegeflächen, Terrassenbereiche u. Ä.</li> <li>• Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern inner- und außerhalb des Gebäudes (Fahradboxen, Fahrradschuppen, überdachte und freistehende Anlagen)</li> <li>• Kfz-Stellplätze einschließlich Anlagen für E-Mobilität.</li> </ul> <p><i>Hinweise:</i><br/>Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.<br/>Zur bestehenden Vorbelastung durch Gewerbelärm s. Hinweise zur Beachtung.</p> |

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2                                                                                                                                                                                             | <b>Maß der baulichen Nutzung</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <div data-bbox="272 459 316 490">0,6</div> <div data-bbox="272 665 316 696">1,8</div> <div data-bbox="285 896 304 927">V</div> <div data-bbox="225 1133 371 1196">GHmax. ...<br/>ü. NHN</div> | <div data-bbox="413 365 1340 490"> <b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO<br/><br/> Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6 </div> <div data-bbox="413 562 1310 696"> <b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b><br/> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO<br/><br/> Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 1,8 </div> <div data-bbox="413 792 1382 958"> <b>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)</b> im Sinne des § 2 (6) BauO NRW<br/> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO<br/><br/> Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier z. B. maximal fünf Vollgeschosse </div> <div data-bbox="413 1030 1382 1736"> <b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b><br/> gemäß §§ 16, 18 BauNVO<br/><br/> <div data-bbox="413 1133 1382 1252"> 2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)<br/><br/> <i>s. Hinweise zur Beachtung</i> </div> <div data-bbox="413 1283 1382 1570"> 2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (=First/Firstlinie etc.)</li> <li>• Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage einschließlich eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks</li> </ul> </div> <div data-bbox="413 1601 1382 1736"> 2.4.3 Als <u>Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB</u> kann eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 1,0 m zugelassen werden. </div> </div> |

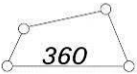
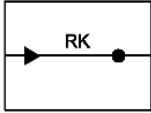
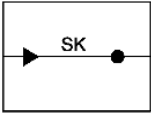
|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                                                                                                                                                                                                            | <b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                             | <b>3.1 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br>gemäß § 23 BauNVO<br><br>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4                                                                                                                                                                                                            | <b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> | <b>4.1 Fläche für Stellplatzanlagen auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen:</b> Auf der Vorhabenfläche sind Kfz-Stellplätze inkl. ihrer Zufahrten und Fahrgassen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind auf der gesamten Vorhabenfläche zulässig.<br><br><i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i><br><br><b>4.2 Fläche für Stellplatzanlagen mit ergänzender Zulässigkeit von Garagen/Carports auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen:</b> Es gelten die Regelungen gemäß Punkt 4.1. Darüber hinaus sind auch Garagen/Carports zulässig. |
| 5                                                                                                                                                                                                            | <b>Fläche für den Gemeinbedarf</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                           | <b>5.1 Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Kinder-, Jugend- und Beratungszentrum</b><br><br>Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote für Kinder/Jugendliche</li> <li>• Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke sowie Verwaltungstätigkeit</li> <li>• Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume</li> <li>• Räumlichkeiten für zweckgebundene Trainings-/Übungsangebote sowie</li> <li>• zweckgebundene Stellplätze und Nebenanlagen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <br><br><br><br>       | <p><b>6.1 Begrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b></p> <p><b>6.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz</b><br/> Zu-/Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben ausdrücklich zulässig</p> <p><b>6.3 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO:</b><br/> Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p> |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Versorgungsflächen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <br><br><br><br> | <p><b>7.1 Flächen für Versorgungsanlagen</b></p> <p>Gasregler der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Grünflächen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <br><br>                                                                                            | <p><b>8.1 Private Grünfläche</b></p> <p>Zweckbestimmung Garten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9                                                                                                                                                                          | <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <br><br> | <p><b>9.1 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche</b><br/> zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Sudbrackstraße Nr. 36/36a (Flurstück 1356, Flur 51)</p> <p><b>9.2 Mit Leitungs- und Betretungsrechten für Unterhaltungszwecke zu belastende Flächen</b><br/> zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10                                                                                                                                                                         | <b>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                         | <p><b>10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm</b></p> <p>10.1.1 <u>„Riegelbebauung“</u>: Die baulichen Anlagen sind entlang von Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße als durchgängiger Gebäudekörper ohne Unterbrechung zu errichten.</p> <p>10.1.2 <u>Vollständig errichtete „Riegelbebauung“ als aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB</u>:<br/> Eine Aufnahme der unter Punkt 1.1 definierten Nutzungen ist erst zulässig, wenn die „Riegelbebauung“ nach den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig errichtet ist. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der gesamten Gebäudeaußenwände entlang von Sudbrackstraße, Mielestraße und Meller Straße.</p> <p><i>Zu 10.1:</i><br/> <i>Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/2/65.00 der Stadt Bielefeld „Studierendenwohnheim südlich der Mielestraße zwischen Sudbrackstraße und Meller Straße“ – Gewerbelärm, AKUS GmbH, Bielefeld, 02.06.2020.</i><br/> <i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i></p> <p><b>10.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm</b></p> <p>10.2.1 <u>Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm</u>:<br/> Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (= Immissionsorte) unzulässig, zulässig sind lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von Innenräumen.</p> <p><i>Hinweis: Immissionsorte nach TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums (= zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum).</i></p> |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>11</b></p>                                                                   | <p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <div data-bbox="223 913 370 1021"></div> <div data-bbox="223 1400 370 1507"></div> | <p><b>11.1 Anpflanzung von Einzelbäumen auf der Vorhabenfläche für das Studierendenwohnen</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Auf der Vorhabenflächen sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p><i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Durchführungsvertrag.</i></p> <p><b>11.2 Dachbegrünung</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Die gekennzeichneten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Bereiche von Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber jeweils mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind.</p> <p><i>Hinweis: Die weitere Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag.</i></p> <p><b>11.3 Anpflanzung einer Schnithecke</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Im gekennzeichneten Bereich Pflanzung und dauerhafte Pflege einer geschlossenen Schnithecke (Artenvorschläge: Rotbuche, Hainbuche, Liguster) mit einer Mindestwuchshöhe von 1,0 m und einer Pflanzdichte von mind. 4 Pflanzen/lfd. Meter. Formschnitte sind zulässig, soweit die Mindesthöhe von 1,0 m eingehalten wird.</p> |
| <p><b>12</b></p>                                                                   | <p><b>Bezug zum Durchführungsvertrag</b><br/>gemäß § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                    | <p>Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 285, 1262, 1263 sowie 1357, Flur 51, Gemarkung Bielefeld mit insgesamt rd. 8.910 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Örtliche Bauvorschriften</b><br>gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FD</b><br><br><b>SD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b><br/>gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>13.1.1 <u>Dachform und -neigung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigung zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung</li> <li>- Satteldach (SD)</li> </ul> <p>13.1.2 <u>Solaranlagen</u></p> <p>Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <br><br><br><br><br><br> | <p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z. B. 95,43 m ü. NHN (Vermessungsbüro Möller, Stand 04/2017 und 01/2020)</p> <p>Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Möller, Stand 04/2017)</p> <p><u>Leitungstrassen, Bestand:</u></p> <p>Regenwasserkanal<br/>(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p> <p>Schmutzwasserkanal<br/>(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p> <p><i>Hinweis:</i><br/>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.</p> |

## Hinweise zur Beachtung

**Hinweis zur Vorbelastung durch Gewerbelärm:** Auf die Vorhabenfläche wirken Geräusche von benachbarten Gewerbebetrieben ein. An den relevanten Immissionsorten erreichen die Geräuscheinwirkungen zu großen Teilen Werte, die in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), denen eines allgemeinen Wohngebiets (tags/nachts 55/40 dB(A)) entsprechen. In den verbleibenden Bereichen werden Werte erreicht, die nach der TA Lärm dem Schutzniveau von Mischgebieten (tags/nachts 60/45 dB(A)) entsprechen – dies betrifft tags die Südfassade des Baukörpers an der Meller Straße; nachts sind die Südfassaden der beiden mittleren Baukörper, teilweise die zu den Innenhöfen ausgerichteten Fassadenseiten in der 3. und 4. Geschossebene sowie die Fassaden im Bereich der Staffageschosse betroffen. In der vorliegenden Gemengelage wird dieses mischgebietstypische Schutzniveau im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme als Vorbelastung zugrunde gelegt, das von künftigen Bewohnern/Nutzern hinzunehmen ist. Gesunde Wohnverhältnisse sind insgesamt gewährleistet.

**Kulturgeschichtliche Bodenfunde:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 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.

**Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass in dem gelb gekennzeichneten Bereich ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist, Tiefbauarbeiten sind dem Feuerwehramt der Stadt Bielefeld frühzeitig zur Untersuchung anzuzeigen. Auch unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten 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.



**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).

**Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.

**Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

**Höhe baulicher Anlagen:** Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Die festgesetzten Höhen ergeben sich bei dem gegebenen Höhenniveau der angrenzenden Straßen von ca. 95 – 96 m ü. NHN in der Örtlichkeit wie folgt:

- bei maximal 2 Vollgeschossen und GHmax. 106,0 m ü. NHN: ca. 10 m
- bei maximal 4 Vollgeschossen und GHmax. 109,5 m ü. NHN: ca. 13,5 m – 14,5 m
- bei maximal 5 Vollgeschossen und GHmax. 111,5 m ü. NHN: ca. 15,5 m – 16,5 m.