

## Anlage

**B**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br 40 „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: 2. Entwurf; Juli 2023

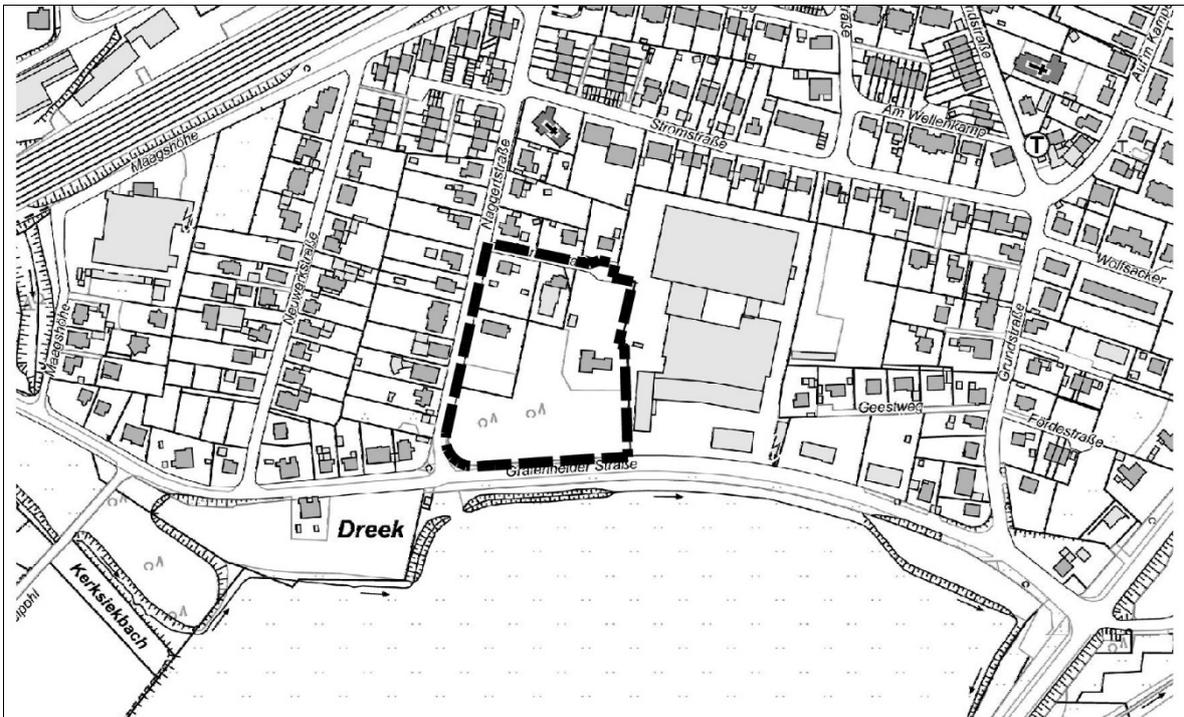
## Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40

### „Wohnbebauung an der Grafenheider Straße / Naggertstraße“

Gestaltungsplan – Nutzungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen  
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und  
sonstige Darstellungen zum Planinhalt

2. Entwurf  
Juli 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

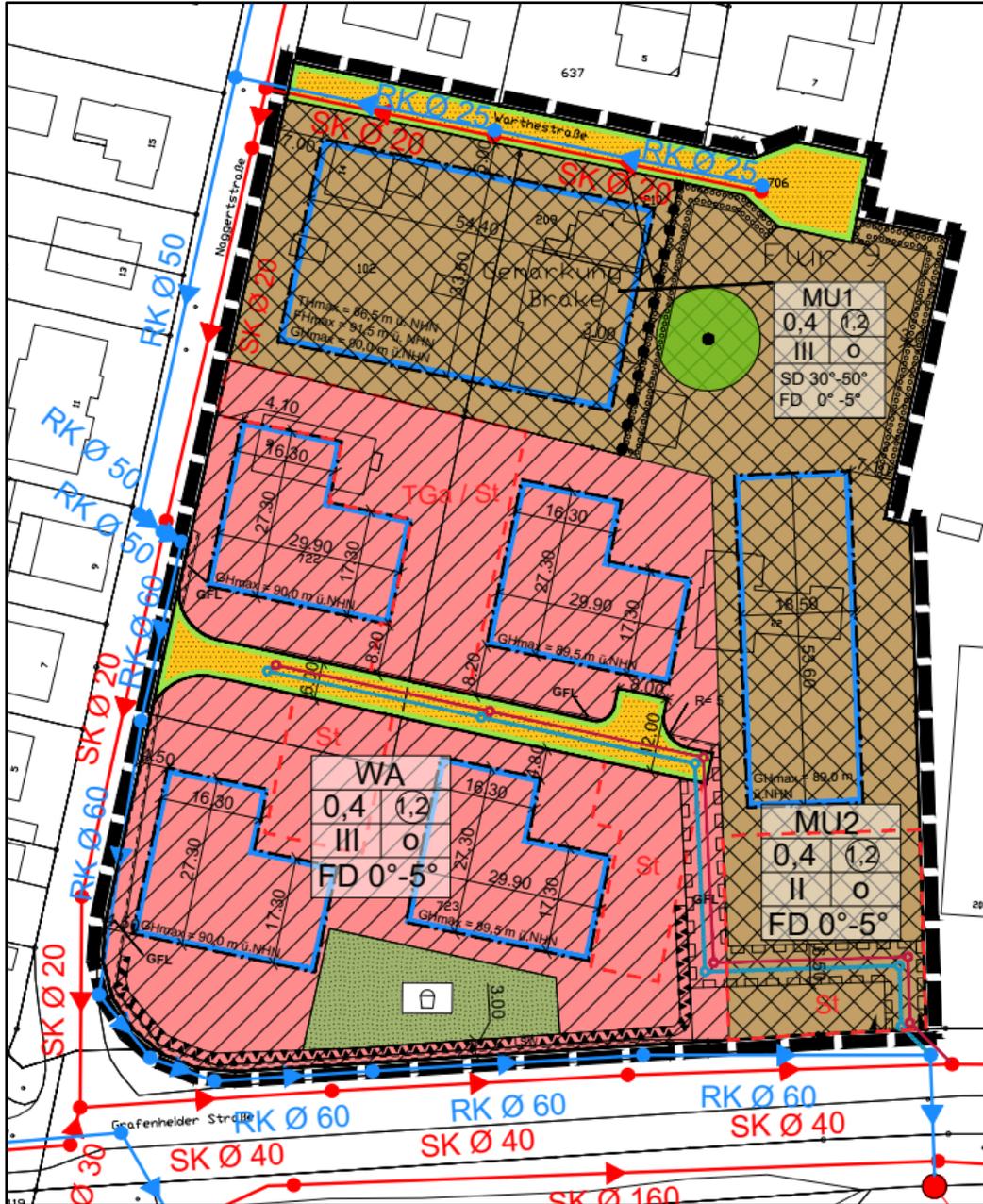


Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

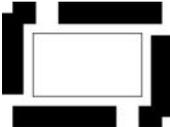
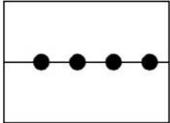
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
(2. Entwurf)

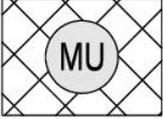


**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
(2. Entwurf)



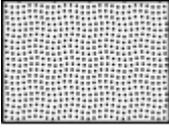
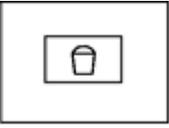
	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist</p> <p>die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist; weil der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

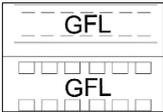
<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
	<p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet - WA -</u> gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen.</li> </ul> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

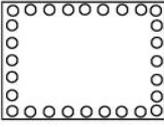
 <p><b>MU1</b></p> <p><b>MU2</b></p>	<p>1.2 <u>Urbane Gebiete - MU1 u. MU 2 -</u> gem. § 6a BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 4 BauNVO</p> <p>1.2.1 <u>Im MU1 sind zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>1.2.2 <u>Unzulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind</li> <li>- Tankstellen</li> </ul> <p>1.2.3 <u>Im MU2 sind zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>1.2.4 <u>Unzulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p><b>0,4</b></p> <p><b>1,2</b></p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl - GRZ</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>2.1.1 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal z.B. 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl - GFZ</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>2.2.1 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal z.B. 1,2</p> <p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p>

<p style="text-align: center;"><b>III</b></p> <p>z.B. <b>TH</b> max. 86,5 m ü. NHN</p> <p>z.B. <b>FH</b> max. 91,5 m ü. NHN</p> <p>z.B. <b>GH</b> max. 90,0 m ü. NHN</p>	<p>2.3.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal z.B. drei Vollgeschosse</p> <p>2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (<b>TH</b>) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 86,5 m ü. NHN im MU1</p> <p>2.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (<b>FH</b>) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt: - 91,5 m ü. NHN im MU1</p> <p>2.4.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (<b>GH</b>) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt: - z. B. 90,0 m ü. NHN im WA u. MU1 / MU2</p> <p>2.4.4 Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie bspw. Aufzugüberfahrten und Solaranlagen um 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.</p> <p>2.4.5 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Firsthöhe = Oberkante First bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach</li> <li>- Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach</li> <li>- Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach</li> </ul>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> 	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze (<i>überbaubare Grundstücksflächen = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.</i>)</p>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §23 (5) BauNVO i.V.m. §§12, 14 (2) BauNVO</p>
 <p style="text-align: center;">TGa/St</p>	<p>4.1 <u>Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</u> Innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Der Abstand von Nebenanlagen muss mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.</p> <p>4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA und des Urbanen Gebietes MU2 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den entsprechend festgesetzten Bereichen sowie den überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Abstand von Nebenanlagen muss, mit Ausnahme von Schallschutzmaßnahmen, mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.</p>

<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
    	<p>5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche</p>  <p>5.2 Straßenbegrenzungslinie</p>  <p>5.3 Ein- und Ausfahrtsbereich im MU</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
  	<p>6.1 Öffentliche Grünfläche</p>  <p>6.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) 20 BauGB</p>
	<p>7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus:</p> <p>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss von Gebäuden außerhalb der Überwinterungszeit im Zeitraum November bis März.</li> <li>• Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen</li> </ul>

	<p>Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.</p>
<b>8</b>	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>
	<p>8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – sowie der Ver- und Entsorgungsträger.</p>
<b>9</b>	<p><b>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</b> gemäß § 9 (1) 23b BauGB</p>
	<p>9.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> 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, Westnordwest und Ostnordost ausgerichteten Satteldachflächenhälften. 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 wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie 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 genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>

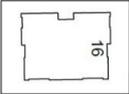
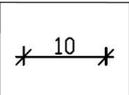
<p style="text-align: center;"><b>10</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">  <p style="margin-top: 20px;"><b>LSW</b></p> </div>	<p>10.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</u></p> <p>10.2 <u>Aktive Lärmschutzmaßnahme</u> Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Schallschirmhöhe von 3,0 m bezogen auf die Höhe der ausgebauten Grafenheider Straße vorzunehmen. Die zur Grafenheider Straße ausgerichtete Seite der Lärmschutzanlage ist zu begrünen.</p> <p>10.3 <u>Passive Lärmschutzmaßnahme</u></p> <p>10.3.1 <u>Lärmabgewandte Grundrissorientierung</u> Die Wohnungsgrundrisse im Plangebiet sind so auszurichten, dass eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung für Schlafräume eingehalten wird; alternativ ist ggf. mindestens ein vorgelagerter geschlossener und belüfteter Vorbau pro Schlafraum zu errichten, in den das Fenster hinein geöffnet werden kann oder ein vorgelagerter geschlossener Laubengang mit offenbaren Bauteilen entlang der Gebäudesüdseiten.</p> <p>10.3.2 <u>Außenwohnbereiche</u> Im Falle von Außenwohnbereichen an den Gebäudesüdseiten, sind diese durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Gestaltung als Wintergärten) mit offenbaren Bauteilen zu schützen. Die erforderliche Höhe und Länge der Lärmschutzelemente bzw. die Dimensionierung von Wintergärten ist schalltechnisch gutachterlich ergänzend zu berechnen.</p> <p>10.4 Ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>11</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) 25 a) und b) BauGB</p>
<div style="text-align: center;">  </div>	<p>11.1 <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen</u> Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind mindestens zweireihige, geschlossene und freiwachsende Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen; Anpflanzungen in</p>

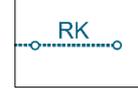
	<p>Strauchgruppen von 3-5 Sträuchern einer Art mit Pflanzabständen von jeweils mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen; Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Wuchshöhe 60-100 cm.</p> <p>11.2 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u>  Je angefangene 4 oberirdische Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Ausnahmsweise kann die Anpflanzung von Bäumen auch in direkter Angrenzung zur Stellplatzanlage erfolgen, sofern sie der räumlichen Gliederung oder der Verschattung der Stellplatzanlage dient.</p> <p>Tiefgaragen müssen, mit Ausnahme der Zufahrten, so errichtet werden, dass für eine Pflanzmaßnahme eine Substratschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und geplante Straßenniveau vorhanden ist.</p> <p>11.3 <u>zu erhaltende Bäume</u>  Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.</p> <p>Hinweis:  In einem Abstand von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlage sind i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>11.4 Bei Neubebauung, wesentlicher Umplanung oder Nutzungsänderung einer Grundstücksfläche größer als 500 m<sup>2</sup> ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.</p> <p>Hinweis: Unter Beachtung des mit dem Wachstum zunehmenden ober- und unterirdischen Raumbedarfs der Bäume wird empfohlen diese so anzupflanzen, dass sie die Südfassaden</p>
--	---

	<p>der Gebäude verschatten und somit zu einem kühleren Klima in den Gebäuden beitragen. Geeignete Baumarten sind z. B. in der Publikation „Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit. Empfehlungsliste für den bebauten Bereich“ des Umweltamtes Bielefeld zusammengestellt (s. Anlage 1).</p> <p>11.5 <u>Vorgartenflächen</u>          Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet MU1 zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m unversiegelt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.          Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche dürfen in dem Urbanen Gebiet MU1 maximal 1/3 der Grundfläche als Stellplätze, Zufahrt, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden.</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem allgemeinen Wohngebiet WA zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien, ausgenommen von den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, sind unversiegelt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Von dieser Vegetationsfläche dürfen maximal 1/3 der Grundfläche als Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen z.B. Steine oder Kies befestigt werden.</p>
<p><b>12</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b>          gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>SD 30° - 50°          FD 0° - 5°</p>	<p>12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u>          gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>12.1.1 Dachform und Dachneigung          Im Urbanen Gebiet MU1 sind Hauptgebäude nur mit Satteldach sowie mit Flachdach und einer Dachneigung von 30° - 50° bzw. 0° - 5° zulässig.          Solaranlagen sind bei Satteldächern parallel zur Dachfläche anzuordnen, Aufständungen sind unzulässig.</p> <p>In dem Allgemeinen Wohngebiet WA u. dem Urbanen Gebiet MU2 sind Hauptgebäude nur mit Flachdach und einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.          Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und</p>

	<p>Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und geringerer Dachneigungen zulässig. Gemeinschaftsgaragen/-carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p>
12.1.2	<p><b>Dacheindeckung</b> Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.</p> <p><i>Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind z. B. Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.</i></p> <p>Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.</p>
12.1.3	<p><b>Dachaufbauten und -einschnitte</b> Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p>
12.1.4	<p><b>Dachbegrünung</b> Eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 10 cm ist zulässig. Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch eine extensive Dachbegrünung um 0,5 m überschritten werden.</p>
12.2	<p><b>Gestaltung von Werbeanlagen</b> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p>
12.2.1	<p>Im MU und WA sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.</p>
12.2.2	<p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand sowie als Ausleger mit maximal 0,5 m Auskrägung und maximal 1,0 m Höhe anzubringen.</p>
12.2.3	<p>Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>
12.3	<p><b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</b> gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p>
12.3.1	<p><b>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</b> Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.</p>
12.4	<p><b>Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen</b></p>

	<p>Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.</p>
<p>13</p>	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler:</u>  Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. (siehe Anlage 2, Seite B-17 und -18)</p> <p>Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.</p> <p><u>Überflutungsvorsorge</u></p> <p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p> <p>Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch aus-</p>

	<p>reichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Wohnwege, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</p> <p><u>Durchleitungsrecht</u></p> <p>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Normative Regelungen</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.</p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
 <p>673</p>  	<p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer, z.B. 673</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangabe in Meter, z.B. 10,0 m</p>

	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal
<b>Anlage 1</b>	
<p><u>Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Kalabrischer Spitz-Ahorn (<i>Acer cappadocicum</i>)</li> <li>- Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>)</li> <li>- Schneeballblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>)</li> <li>- Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i>)</li> <li>- Rotblühende Roskastanie (<i>Aesculus x carnea</i>)</li> <li>- Drüsiger Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>)</li> <li>- Schnee-Felsenbirne (<i>Amelanchier arborea</i>)</li> <li>- Gewöhnliche Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Essbare Kastanie (<i>Castanea sativa</i>)</li> <li>- Prächtiger Trompetenbaum (<i>Catalpa speciosa</i>)</li> <li>- Südlicher Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>)</li> <li>- Amerikanischer Zürgelbaum (<i>Celtis occidentalis</i>)</li> <li>- Kanadischer Judasbaum (<i>Cercis Canadensis</i>)</li> <li>- Chinesisches Gelbholz (<i>Cladrastis sinensis</i>)</li> <li>- Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (<i>Crataegus x lavallei</i> 'Carriere')</li> <li>- Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus x prunifolia</i>)</li> <li>- Schmalblättrige Ölweide (<i>Elaeagnus angustifolia</i>)</li> <li>- Guttaperchabaum (<i>Eucommia ulmoides</i>)</li> <li>- Schmalblättrige Esche (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li> <li>- Grün-Esche (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>)</li> <li>- Ginkgo (<i>Ginkgo biloba</i>)</li> <li>- Amerikanische Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i>)</li> <li>- Amerikanischer Geweihbaum (<i>Gymnocladus dioica</i>)</li> <li>- Blasen-esche (<i>Koelreuteria paniculata</i>)</li> <li>- Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)</li> <li>- Asiatisches Gelbholz (<i>Maackia amurensis</i>)</li> <li>- Woll-Apfel (<i>Malus tschonoskii</i>)</li> <li>- Mispel (<i>Mespilus germanica</i>)</li> <li>- Tupelobaum (<i>Nyssa sinensis</i>)</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeine Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>)</li> <li>- Virginische Hopfenbuche (<i>Ostrya virginiana</i>)</li> <li>- Amur-Korkbaum (<i>Phellodendron amurense</i>)</li> <li>- Sachalin-Korkbaum (<i>Phellodendron sachalinense</i>)</li> <li>- Schwarz-Kiefer (<i>Pinus nigra</i>)</li> <li>- Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)</li> <li>- Amerikanische Platane (<i>Platanus occidentalis</i>)</li> <li>- Ahornblättrige Platane (<i>Platanus x hispanica</i> (<i>P. x acerifolia</i>))</li> <li>- Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)</li> <li>- Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Chinesische Birne (<i>Pyrus calleryana</i>)</li> <li>- Wild-Birne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)</li> <li>- Weidenblättrige Birne (<i>Pyrus salicifolia</i>)</li> <li>- Zerr-Eiche (<i>Quercus cerris</i>)</li> <li>- Scharlach-Eiche (<i>Quercus coccinea</i>)</li> <li>- Ungarische Eiche (<i>Quercus frainetto</i>)</li> <li>- Persische Eiche (<i>Quercus macranthera</i>)</li> <li>- Klettenfrüchtige Eiche (<i>Quercus macrocarpa</i>)</li> <li>- Sumpf-Eiche (<i>Quercus palustris</i>)</li> <li>- Flaum-Eiche (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Gallen-Sumach (<i>Rhus chinensis</i>)</li> <li>- Gemeine Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)</li> <li>- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)</li> <li>- Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)</li> <li>- Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)</li> <li>- Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i>)</li> <li>- Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)</li> <li>- Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)</li> <li>- Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa</i>)</li> <li>- Krim-Linde (<i>Tilia x euchlora</i>)</li> <li>- Japanische Ulme (<i>Ulmus parvifolia</i>)</li> <li>- Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumilia</i> (<i>U. mandschurica</i>))</li> <li>- Japanische Zelkove (<i>Zelkova serrata</i>)</li> </ul>
	<h2>Anlage 2</h2>
	<p><u>Kampfmittel</u></p> <p>Im blau gekennzeichneten Bereich des Lageplans wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern folgende Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondieren der Stellungsbereiche, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.</li> </ul> <p>Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet:</p> <p>Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten bzw. tatsächlich Kampfmittel entdeckt werden, ist die Arbeit aus</p>

Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.



**Aktenzeichen: 3705801 –1264 -20**

Lageplan: Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br 40  
„Wohnbebauung an der Grafenheider Straße/Naggertstraße“

**Herausgeber der Karte:**

Bezirksregierung Arnsberg  
Kampfmittelbeseitigung Westfalen-Lippe  
In der Krone 31  
58099 Hagen