

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184);	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 179);	
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);	
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung 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);	
Anmerkungen:	
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	
Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.	

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise	
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Teilflächen WA1 und WA2 nach zulässigen Nutzungsmaßen gegliedert
	1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <i>Hinweis: § 13 BauNVO bleibt unberührt.</i>
	1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.
	1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 11, V. m. S. 4 (3) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,4
0,8	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,8
II	2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	2.3.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
II	2.3.2 Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
2.4	Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO in Verbindung mit § 9 (3) BauGB
2.4.1	Bauhöhe Erdgeschossfußboden als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NN (Normhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), hier z. B. 117,3 m ü. NN bis 117,3 m ü. NN <i>Hinweis: Auf die für das Plangebiet erstellte Straßenausbauplanung mit Höhenlage der Straßenflächen wird verwiesen (Plan 3 Ingenieurbüroarchitekt mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022), diese ist Grundlage für die Höhenermittlung. Die Ausbauhöhen sind nachdrücklich in den Nutzungsplan eingetragen.</i>
2.4.2	Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Mindestbauhöhe Erdgeschossfußboden , hier z. B. 7,0 m über OKFBmin
2.4.3	Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Mindestbauhöhe Erdgeschossfußboden , hier z. B. 12,5 m über OKFBmin
2.4.4	Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Untere Bezugspunkt: - Bauhöhe Erdgeschossfußboden = Oberkante Fertigfußboden, hier Mindestmaß (OKFBmin) Oberer Bezugspunkt: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - Firsthöhe = Oberkante First
3	Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
3.3	Nicht überbaubare Grundstücke mit Einschränkungen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23 (5) BauNVO Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
3.4	Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptftrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
4.1	Flächen für ebenerdige Stellplätze
5	Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
5.1	Gemeinbedarfsfäche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
6.1	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden In der Teilfläche WA2 sind gemäß Planeintrag maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushäufen ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
7	Verkehrsräume und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 11, 10 BauGB
7.1	Begrenzungsline öffentlicher Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7.2	Straßenverkehrsflächen, öffentlich
7.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Fuß- und Radweg
7.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
7.5	Sichtfeld gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
8	Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB
8.1	Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH
8.2	Neu zu verlegende Versorgungsleitungen (z. B. Telekommunikation- und Stromleitungen) sind unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
9	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
9.1	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier: Verkehrsräume mit ergänzenden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
10.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß Planeintrag zu Gunsten der jeweiligen Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern ihre jeweilige Breite erhalten wird.
10.2	Mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten zu belastende Flächen im Bereich des Schutzstreifens von Ver-/Entsorgungsmedien gemäß Planeintrag zu Gunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern der erforderliche Schutzbereich der betroffenen Ver-/Entsorgungsleitungen weiterhin vollständig erfasst wird.
11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB
11.1	Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solaranlage geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m ² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Südwesten/Südosten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solaranlage geeignet. Von der für eine Solaranlage geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten (Kamine, Giebeln etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenteile desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
12.1	Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm Bei Neubauten in den Teilflächen WA1 und WA2 sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs nur zulässig, soweit durch schallabsorbierende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
13.1	Anpflanzung standortgerechter Einzelbäume auf Privatgrundstücken entlang der Arminstraße gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB <i>An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubb Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Zufahrten kann der jeweils festgesetzte Standort oft bis zu 5 m parallel der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben werden. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten, z. B. Kiefer-Felsenbirne, Schnee-Felsenbirne, Korkeiche, Blumeneiche, Eichenblaubaum.</i>
13.2	Stellplatzbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Für je angefangene 4 ebenerdige, offene Stellplätze ist ein standortgerechter Laubb Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m ² Pflanzgröße) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Empfehlungen: Verwendung von klimatisch resistenten Materialien mit hohem Fugentanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugentanteil, Hasengrabensteine), Artenvorschlüge: Blumeneiche, Hanfbuche, Felsenbirne.
13.3	Anpflanzung von Hausbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Je angefangene 500 m ² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum/Laubb Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. Bäume, die entlang der Arminstraße sowie im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf privaten Stellplatzflächen anzupflanzen sind (siehe Punkte 12.1, 12.2) sind anrechenbar. Artenvorschlüge: Obstbäume: Apfel, Birne, Südkirsche, Pflaume; Artenvorschlüge Laubbäume: Eberesche, Hanfbuche, Weibulusbaum.
13.4	Dachbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substratbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m ² sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche technische Einrichtungen u. A. genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig.
13.5	Pflanzgebiet in Vorgärten gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche erschließender Straßen und zugewandter Gebäudefront) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sprösschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Bereiche mit festgesetzten Stellplatzflächen (s. Punkt 4.1) sind von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen, wasserundurchlässige Materialien sind dagegen auch hier unzulässig.
14	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
14.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW
14.1.1	Dachform und Dachneigung Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper nur folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier z. B. 30-45° - Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung Bei Nebendächern, untergeordneten Bauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
14.1.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossbreite zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche). Vom Ortsgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
14.1.3	Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer Tonziegel sowie Bondachsteine in roten bis braunen Farben und in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: hell oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Glänzende und glasierte Dachpflaster sind unzulässig. Als Dacheindeckung ebenso zulässig sind Dachbegrünungen und Solaranlagen. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauten, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
14.1.4	Solaranlagen Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
14.1.5	Gestalterische Einheit von Doppelhäusern Bei Doppelhäusern sind Doppeldachneigung, Art der Dachdeckung, Dachoberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
14.1.6	Abweichungen Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessenes Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 14.1.1 und 14.1.3 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbau bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.
15	Versicherung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
15.1	Versicherungsgesbot Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und über die beliebte Bodenzone zu versickern. <i>Hinweis: Für jedes Grundstück sind im Rahmen der Umsetzung die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung in das Grundwasser und die Genehmigung für die Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.</i>
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m	
Katasterliche Darstellungen und Einmessungen	
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer	
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer	
Unterer Bezugspunkt in Meter über NNH (DGM, Stadt Bielefeld 2013)	
Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Verlof, Stand 08/2021)	
Planerische Darstellungen und Hinweise	
Ausbaubehnen Planstraße (gemäß Straßenausbauplanung plan b Ingenieurbüroarchitekt mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022)	
Leitungstrassen: (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)	
- Regenwasserkanal, Bestand	
- Mischwasserkanal, Bestand	
- Schmutzwasserkanal, Planung	
Hinweise zur Beachtung	
Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist die Entdeckung gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stacholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/991-8961, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@gw.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 DSchG NRW).	
Altlasten Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartige bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgesetzt wird.	
Kampfmittel Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt: Tiefbauarbeiten sind mit besonderer Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrestelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.	
Leistungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-Verkehrsfächlichen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-Verkehrsfächlichen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwälle) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.	
Überflutungsschutz Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).	
Ökologische Belange Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen), möglichst weitgehende Dachbegrünung.	
Artenschutz Sofort vorhandene Gehölze beschneiden bzw. entfernen werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 01.03.–30.09. Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unerbittet von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen sowie behördlich genehmigte oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Im Falle eines Abrisses des Gebäudes Arminstraße 35 ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßstatbestände in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Untersuchung auf dessen Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten durchzuführen.	

15	Versicherung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
15.1	Versicherungsgesbot Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und über die beliebte Bodenzone zu versickern. <i>Hinweis: Für jedes Grundstück sind im Rahmen der Umsetzung die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung in das Grundwasser und die Genehmigung für die Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.</i>
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m	
Katasterliche Darstellungen und Einmessungen	
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer	
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücknummer	
Unterer Bezugspunkt in Meter über NNH (DGM, Stadt Bielefeld 2013)	
Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser (Vermessungsbüro Verlof, Stand 08/2021)	
Planerische Darstellungen und Hinweise	
Ausbaubehnen Planstraße (gemäß Straßenausbauplanung plan b Ingenieurbüroarchitekt mbH, Bielefeld, Entwurf Mai 2022)	
Leitungstrassen: (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)	
- Regenwasserkanal, Bestand	
- Mischwasserkanal, Bestand	
- Schmutzwasserkanal, Planung	
Hinweise zur Beachtung	
Bodendenkmäler Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist die Entdeckung gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stacholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/991-8961, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@gw.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 DSchG NRW).	
Altlasten Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast und von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartige bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgesetzt wird.	
Kampfmittel Nach Luftbildauswertung wurde im Plangebiet keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt: Tiefbauarbeiten sind mit besonderer Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrestelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.	
Leistungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-Verkehrsfächlichen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-Verkehrsfächlichen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwälle) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.	
Überflutungsschutz Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).	
Ökologische Belange Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (u. a. Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen), möglichst weitgehende Dachbegrünung.	
Artenschutz Sofort vorhandene Gehölze beschneiden bzw. entfernen werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 01.03.–30.09. Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unerbittet von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen sowie behördlich genehmigte oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Im Falle eines Abrisses des Gebäudes Arminstraße 35 ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstoßstatbestände in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Untersuchung auf dessen Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten durchzuführen.	

VERFAHRENSVERMERKE

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am
diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt I, A.

BEBAUUNGSPLAN NR. I/Q25 "WOHNGBIET ARMINSTRASSE/HALLER-WILLEM-PATT"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	02.02.2021
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	01.03.-26.03.2021
ENTWURFSBESCHLUSS	25.10.2022
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	17.02.-22.03.2023
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.31
TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PartGmbH

BESTANDEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- TEIL A NUTZUNGSPLAN ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND: - GESTALTUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: SÜDLICH DER ARMINSTRASSE, NORDÖSTLICH DER BAHNTRASSE DES HALLER-WILLEM SOWIE DES HALLER-WILLEM-PATT UND WESTLICH DER BEBAUUNG IM WESTEN DER OTTOSTRASSE

GEMARKUNG / FLUR: QUELLE, FLUR 1
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG



STADT BIELEFELD STADTBEZIRK BRACKWEDE

ERSTAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. I/Q25
"WOHNGBIET ARMINSTRASSE/HALLER-WILLEM-PATT"

SATZUNG

