

**Anlage**

<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/4/59.00</b> <b>„Wohngebiet Allensteiner Straße“</b> - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung zum Entwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen  Planungsstand: Entwurf Mai 2009
----------	---

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk: Stieghorst

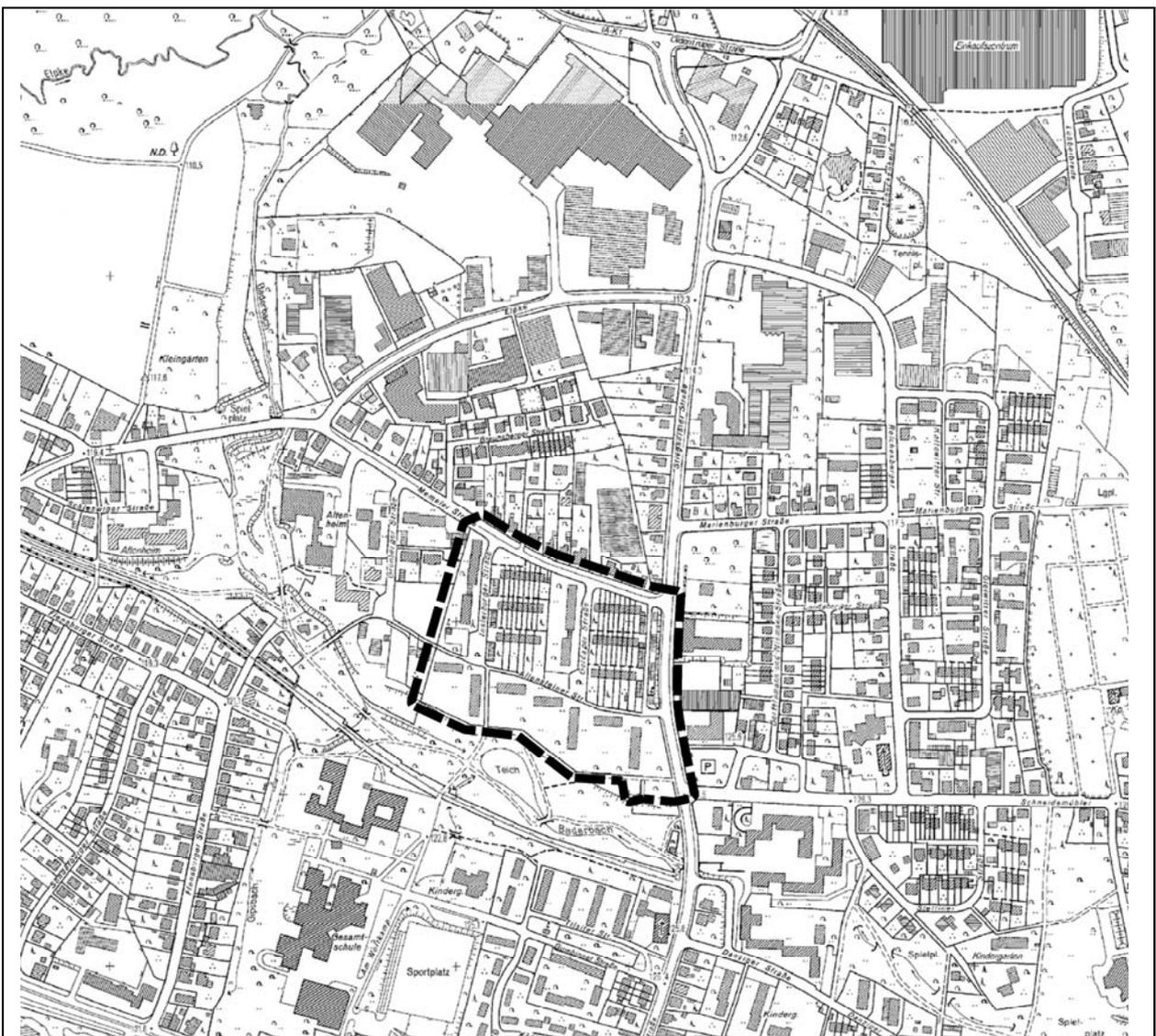
Neuaufstellung

**Bebauungsplan Nr. III/4/59.00**

**„Wohngebiet Allensteiner Straße“**

- Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Verfahrensstand: Entwurf Mai 2009



LAGE IM STADTBEZIRK

# Inhaltsverzeichnis:

## **Bebauungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“, Neuaufstellung**

### **I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

1. Lageplan, Übersicht (Maßstab 1:5.000)
2. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1:1.000 - verkleinert)
3. Nutzungsplan Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“
4. Städtebaulicher Gestaltungsplan „Wohngebiet Allensteiner Straße“
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
7. Hinweise zur Beachtung

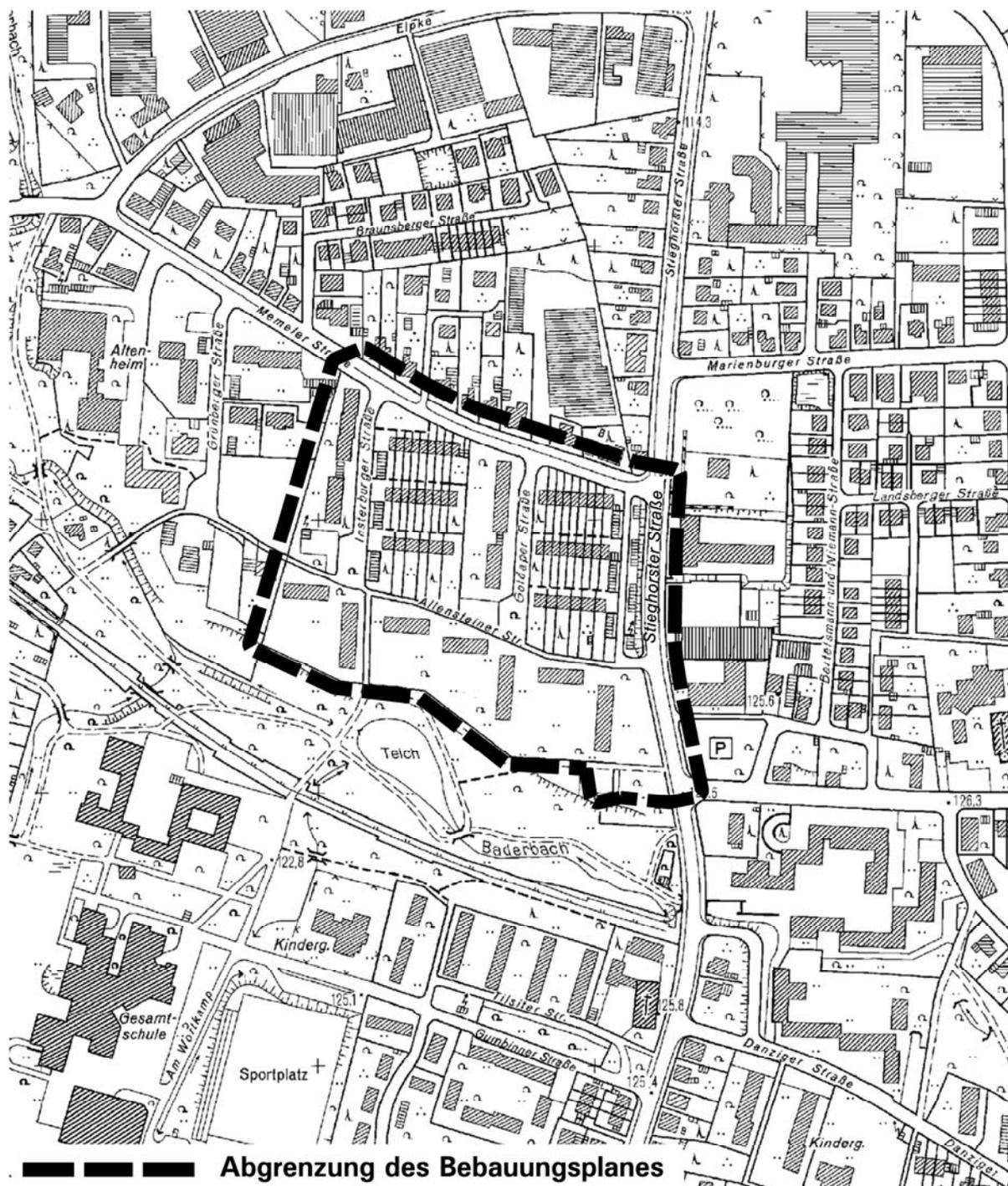
### **II. Begründung - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)**

1. Planungsanlass, Ziele der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/59.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz und Wohneinheiten

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,  
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

# I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

## 1. Lageplan



Übersicht: Bebauungsplan Nr. IIII/4/59.00 - Abgrenzung Entwurf  
 Maßstab ca. 1:5.000

^  
 Norden

## 2. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Planungsstand: Entwurf Mai 2009  
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲  
 Norden



#### 4. Städtebaulicher Gestaltungsplan „Wohngebiet Allensteiner Straße“



Stadt Bielefeld, Stadtbezirk Stieghorst:  
Städtebaulicher Gestaltungsplan „Wohngebiet Allensteiner Straße“, Mai 2009  
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^  
Norden

## 5. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauord-nung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

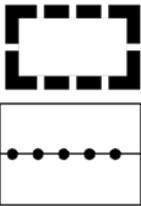
die Planzeichenverordnung (PlanzV'90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514).

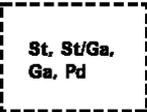
### Anmerkungen und Hinweise:

Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

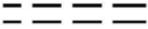
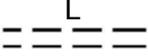
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebau-ungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

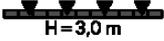
<b>6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen WA1 bis WA3 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u>  1. Wohngebäude,  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>1.2.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u>  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  3. Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u>  4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.</p>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,4</b>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z.B. maximal 0,4</p>

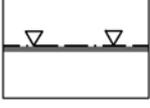


<p style="text-align: center;"><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;"><b>o</b></p> <p style="text-align: center;"><b>a/60 a/32 a/H 61 a/H 53</b></p>  	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Abweichende Bauweise, hier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Bauweise, zulässige Länge der Hausformen maximal 60 m,</li> <li>- offene Bauweise, zulässige Länge der Hausformen maximal 32 m,</li> <li>- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig mit einer Zeilenlänge von maximal 61 m bzw. 53 m.</li> </ul> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich Für den Bereich WA3 ist durch eine zweite (südliche) Baugrenze eine eingeschossige Anbauzone definiert.</p> <p>3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach.</p>
<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;">St, St/Ga, Ga, Pd</p> <p style="text-align: center;">St/Ga St Pd Hmax 2,5 m</p>	<p>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Garagen-, Carport- oder Sammel-Stellplatzanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p>Im WA1, WA2 und WA3 sind folgende Stellplatzanlagen auf den Privatgrundstücken innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen mit Garagen/Carports und offenen Stellplätzen,</li> <li>- Anlagen mit offenen Stellplätzen,</li> <li>- Parkdecks mit 2 Ebenen, die zulässige Höhe von maximal 2,5 m wird als Oberkante Brüstung Parkdeck definiert, Aufbauten wie Aufgänge/Treppenhäuser mit Dachaufbau oder Gerüste für Eingrünungsmaßnahmen sind bis maximal 4,5 m über Gelände zulässig. Bezugshöhe: Lotrecht gemessen vom höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche.</li> </ul>

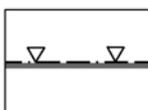
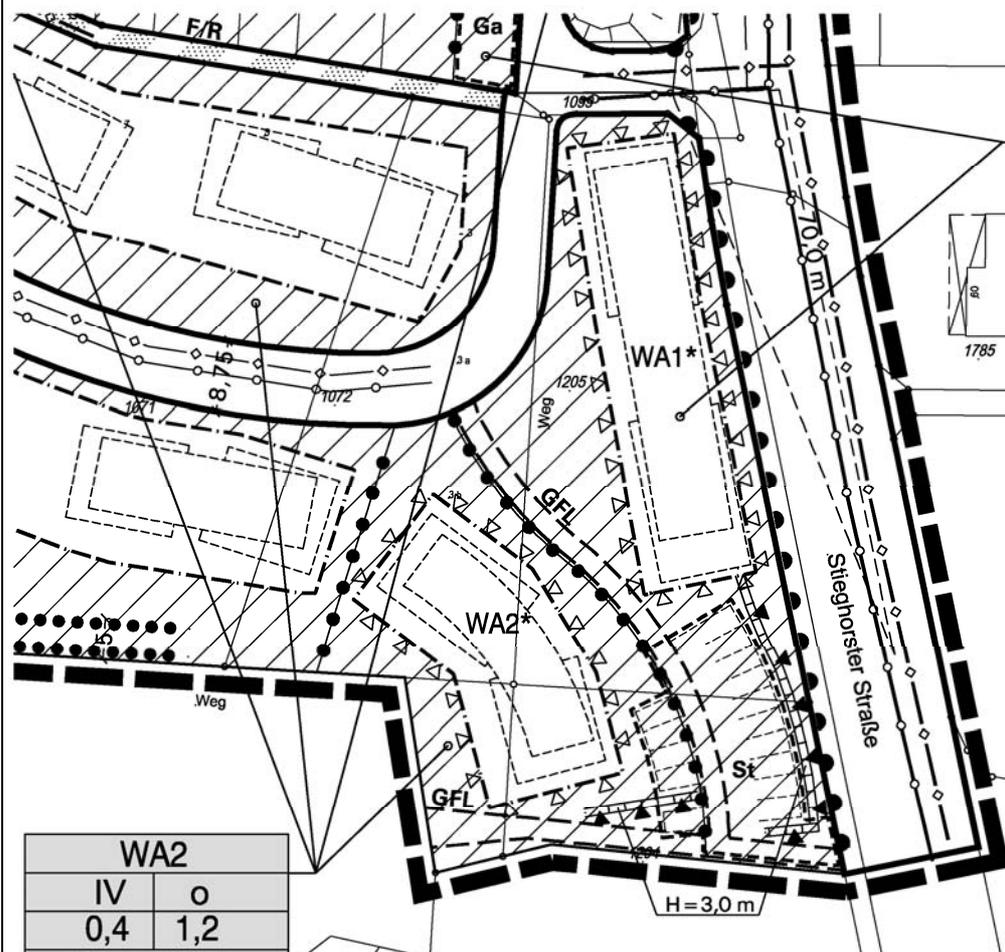
	<p>Sonstige Stellplatzanlagen sind außerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB können darüber hinaus im Rahmen des Bauordnungsrechtes notwendige zusätzliche Stellplätze und Garagen/Carports zugelassen werden.</p> <p>4.2 <u>Nebenanlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO</p> <p>Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude mit Ausnahme von Abfallbehälterplätzen (siehe Ziffer 10.2.1) sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig.</p> <p><i>Hinweis: Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 10.2.1 „Vorgärten“ der textlichen Festsetzungen.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
  <p style="text-align: center;">8,75</p>     	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 8,75 m</p> <p>5.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Unterhaltungs- und Einsatzfahrzeuge zulässig (Kanalunterhaltung, Grünflächenpflege, Feuerwehr etc.).</p> <p>5.4 <u>Anschluss an Verkehrsflächen:</u> - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>5.5 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 u. 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>

6	<b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB
      	6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsanlagen</u> Trafostation der Stadtwerke Bielefeld  6.2 <u>Leitungstrassen</u> - Schmutzwasserkanal, Bestand - Schmutzwasserkanal, Planung  - Regenwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal, Planung  Beidseits der Kanaltrassen ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten
7	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
GFL   L 	7.1 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> auf privaten Erschließungswegen und auf Privatgrundstücken zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke und der weiteren Versorgungsträger.  7.2 <u>Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten</u> zu belastende Fläche für öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger.
8	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	8.1 <u>Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB  Entlang der neu zu gestaltenden Straßenzüge Insterburger Straße und Goldaper Straße sowie entlang der neuen Planstraße im Süden sind im Mittel je laufende 100 m Straßenzug 3 einheimische, standortgerechte Laubbäume in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mindestens 5 m <sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm).

	<p>8.2 <u>Bindungen für den Erhalt von Bäumen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>In den gekennzeichneten 5 m breiten Streifen entlang der südlichen Gebietsgrenze sind der standortheimische Gehölzbestand und die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes in der Parkanlage Stieghorst angrenzenden, erhaltenswerten standortheimischen Bäume so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der 5 m-Streifen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume innerhalb des 5 m-Streifens, sowie sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld).</p>
<p>9</p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
 <p>H=3,0 m</p>	<p>9.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im WA1, WA2:</u></p> <p>9.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahme im Bereich der im WA1 geplanten Stellplatzanlage im Südosten an der Stieghorster Straße: Schallschutzwand oder Gabionenkonstruktion, mit direktem Anschluss an das nördlich angrenzende Baufenster / den Baukörper, Höhe mindestens 3 m über Gelände, im Bereich der notwendigen Stellplatzzufahrt ist durch einen Versatz eine Überschneidung der Schutzwirkung der Wand zu sichern.</p>

 <p><b>WA1*</b></p>	<p>9.1.2 Baukörper in dem durch * gekennzeichneten Baufeld WA1* an der Stieghorster Straße, Grundrissgestaltung und „Architektonische Selbsthilfe“, passive Schallschutzmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen unzulässig. Das Gebäude im gekennzeichneten Bereich im Südosten des WA1* an der Stieghorster Straße (Neubau) ist im Erdgeschoss durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros 50 dB(A) nicht überschritten werden.</li> <li>- In den Obergeschossen sind an der Ostseite Richtung Stieghorster Straße nur Treppenhäuser, Flure und Laubengänge zulässig. Wohnungen/Wohnräume sind ausschließlich nach Westen auszurichten, an der Süd- und Nordfassade sind nur Wohnungsnebenräume und Küchen zulässig.</li> </ul> <p><b>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Außenbauteile müssen folgende bewertete Schalldämmmasse einhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Massive Außenwände:</b> <math>R'_w \geq 55</math> dB für alle Außenwände; es werden voraussichtlich zweischalige Wände notwendig sein.</li> <li><b>Rolladenkästen:</b> <math>R'_w</math> jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster.</li> <li><b>Fenster:</b> <math>R'_w \geq 37</math> dB = Fensterschallschutzklasse 3, für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) <b>nachts</b>.</li> </ul> </li> </ul>
 <p><b>WA 2*</b></p>	<p>9.1.3 Baukörper in dem durch * gekennzeichneten Baufeld WA2*, passive Schallschutzmaßnahmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Außenbauteile müssen folgende bewertete Schalldämmmasse einhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Massive Außenwände:</b> <math>R'_w \geq 55</math> dB für alle Außenwände; es werden voraussichtlich zweischalige Wände notwendig sein.</li> <li><b>Rolladenkästen:</b> <math>R'_w</math> jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen Fenster.</li> <li><b>Fenster:</b> <math>R'_w \geq 37</math> dB = Fensterschallschutzklasse 3, für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) <b>nachts</b>.</li> </ul> </li> <li>- Eine Optimierung der Grundrisse ist derart auszuführen, dass Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Gebäudeseite gelegt werden. Auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind Treppenhäuser, Bäder, Küchen und Nebenräume anzuordnen.</li> </ul> <p><b>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</b></p>

Auszug aus der Plankarte (Vergrößerung ohne Maßstab):



## 9.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen im WA3 :

Die Gebäude in den gekennzeichneten Bauzeilen im Nordosten des WA3 Richtung Stieghorster Straße und im WA3 entlang der Memeler Straße (nur für die östliche bestehende Gebäudezeile) sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen sowie bei einer Neubebauung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (gedämmte Außenwände und Dächer, Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

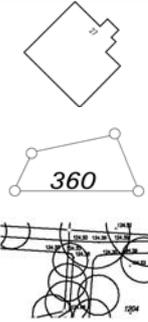
**Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.**

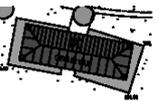
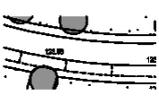
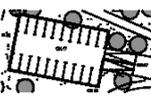
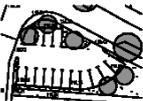
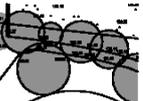
Grundlage der Festsetzungen 9.1, 9.2:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/4/59.00 „Wohngebiet Allensteiner Straße“, Akus GmbH, Bielefeld, siehe Begründung mit Anlage.

<p><b>10</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD,WD 15°-20°</p> <p>SD asym 22°N/26°S</p>	<p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>10.1.1 <u>Dächer</u></p> <p>10.1.1.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>In den Teilbauflächen WA1, WA2 und WA3 sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- WA1, WA2: symmetrisches Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) mit 15° bis 20° Neigung.</li> <li>- WA3, Hausgruppen mit Ost-West-Ausrichtung: asymmetrisches Satteldach (SD) mit 22° Neigung auf der Nordseite und 26° Neigung auf der Südseite (+/-2° Spielraum),</li> </ul> <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>10.1.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind im gesamten Plangebiet in den WA1, WA2 und WA3 nicht zulässig.</p> <p>10.1.2 <u>Wände</u></p> <p>10.1.2.1 Drempel</p> <p>WA1, WA2, WA3: Drempel sind nur konstruktiv bedingt zulässig, die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,3 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut.</p> <p>10.1.3 <u>Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern</u></p> <p>10.1.3.1 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind in allen Teilbauflächen WA1, WA2 und WA3 Dachneigung, Art und Farbe der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhen (Sockel, Trauf, First) einheitlich vorzusehen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.</p> <p>10.1.4 <u>Abweichungen:</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand im WA3 (siehe eingemessene Gebäudegruppen in der Katastergrundlage) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.3 zugelassen werden.</p>

	<p>10.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>10.2.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>In allen Teilbereichen WA1, WA2, WA3 sind die Grundstücksstreifen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und zugewandten Gebäudefronten mit Hauseingangsbereichen (gilt nicht für Fassaden mit Wohnbereichen) mit Ausnahme von Zuwegungen und ggf. zulässigen Stellplätzen oder Zufahrten als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten in den WA1, WA2, WA3 nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p> <p><i>Hinweis: Weitgehender Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen.</i></p> <p>10.2.2 <u>Einfriedungen von Vorgärten</u></p> <p>In allen Teilbereichen WA1, WA2, WA3 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig.</p> <p><i>Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken können z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum sein.</i></p> <p>10.2.3 <u>Begrünung von Stellplatzsammelanlagen</u></p> <p>In allen Teilbereichen WA1, WA2, WA3 ist für jeweils angefangene 6 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze einer Stellplatzsammelanlage mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mindestens 5 m<sup>2</sup> fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche ständig zu unterhalten.</p>
--	--

<p style="text-align: center;"><b>11</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 (5) und (6) BauGB</b></p>
	<p>11.1 <u>Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u></p> <p>11.1.1 Vorbelastung durch Verkehrslärm im Plangebiet (siehe auch Begründung): Die Gebäude in den gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bauzeilen im Osten entlang der Stieghorster Straße sind durch Straßenverkehrslärm im Osten vorbelastet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärmbelastung liegt im Randbereich an der Ostfassade des Baukörpers im WA1 über dem für Mischgebiete (in denen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist) festgelegten Niveau gemäß 16. BImSchV. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung Nr. 9).</li> <li>- Die Lärmbelastung liegt im Osten der bestehenden Hausgruppen im WA3 im gekennzeichneten Bereich über den idealtypischen Orientierungswerten für Wohngebiete gemäß DIN 18005, das für Mischgebiete (in denen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist) gemäß 16. BImSchV festgelegte Niveau wird jedoch im Randbereich an den vorhandenen Fenstern noch eingehalten. Im Zuge von Um-/Neubaumaßnahmen sind durch passive Schutzmaßnahmen in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) einzuhalten.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>12</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Gehölzgruppen und Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch ÖbVI G. Wilkens, Stand: Oktober 2008)</p>

13	Zeichenerklärung für den Gestaltungsplan ohne Festsetzungscharakter
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Geplante Gebäude mit Freiflächen
	Erschließungsstraße, Ausbauplanung der neu zu gestaltenden Straßen Insterburger Straße, Goldaper Straße und der neuen Planstraße im Süden mit vorgeschlagener Fahrbahngliederung und Baumpflanzungen (Stand Vorentwurf Frühjahr 2009)
	Fuß- und Radwege
	Parkdeck
	Stellplatzanlage
	Private Spielflächen
	Gehölzgruppen und Höhenpunkte in Meter ü. NN

## 7. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich zurzeit vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich sind, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist.  
Da Kampfmittelfunde grundsätzlich nicht völlig ausgeschlossen werden können, 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.
4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäumen oder Büschen gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.