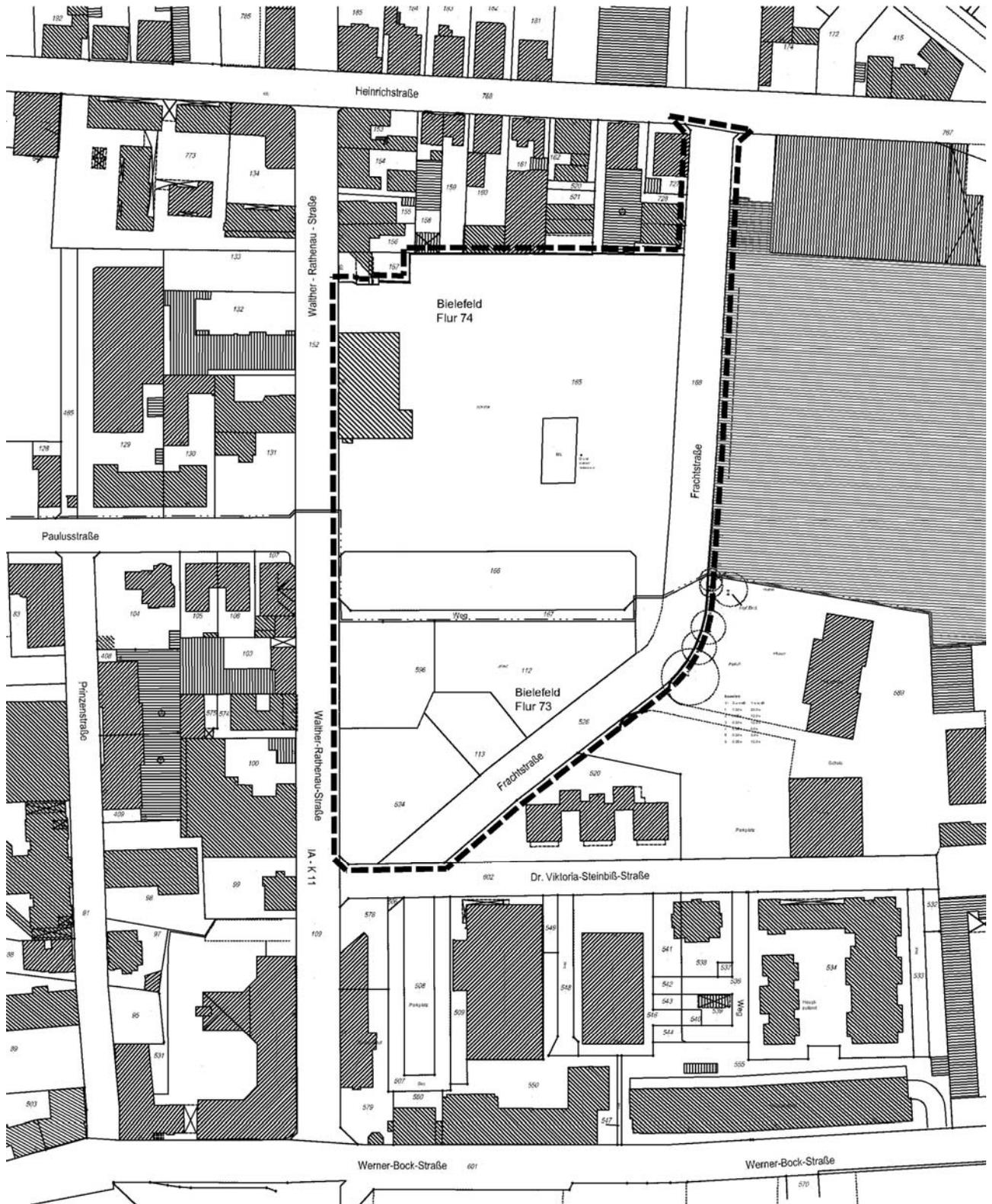
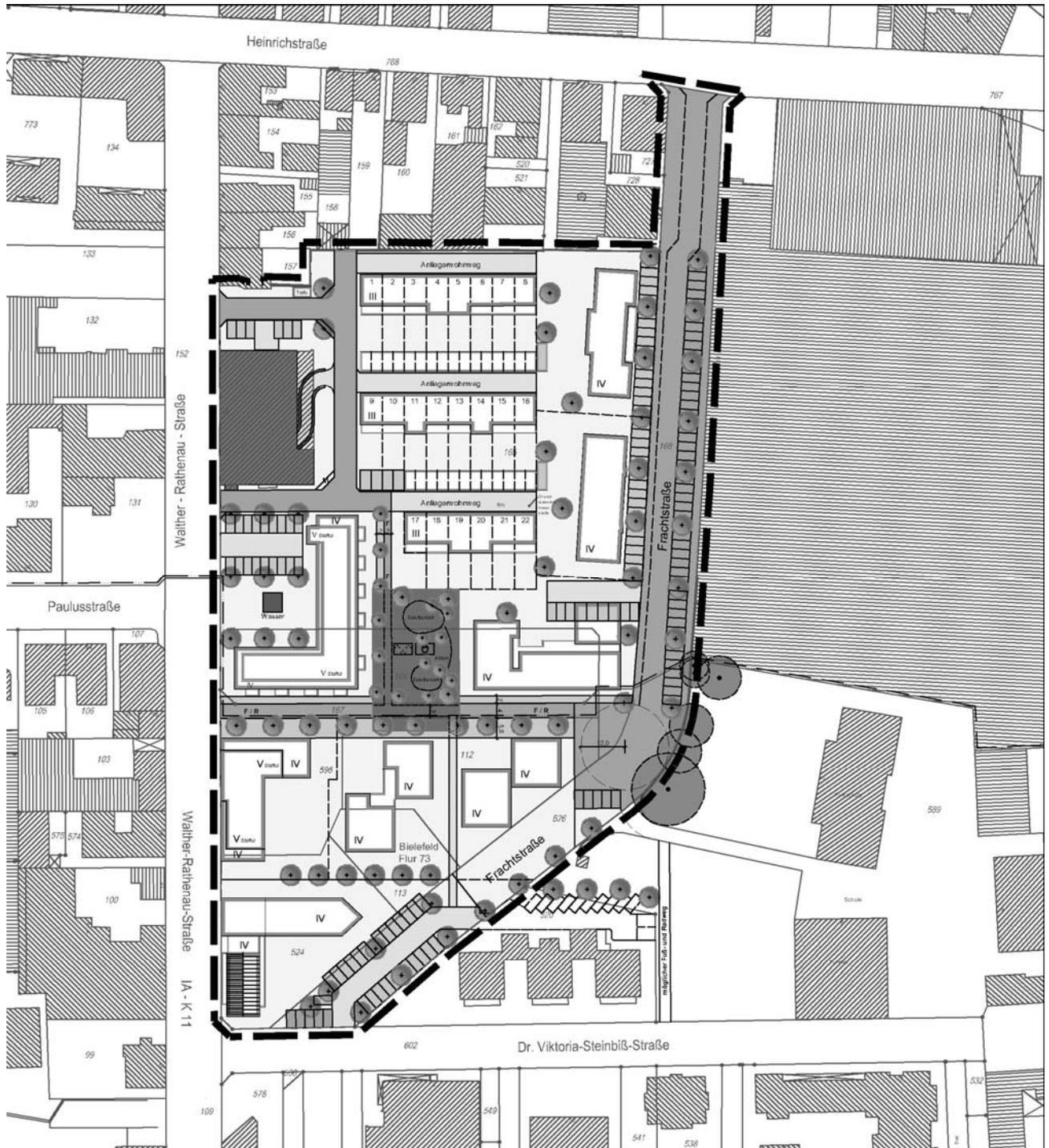


C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ für eine Teilfläche des Gebietes östlich Walther-Rathenau-Straße / westlich Frachtstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Gestaltungsplan – <u>Satzung</u> (ohne Maßstab) mit Legende• Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Nutzungsplan - <u>Satzung</u> (ohne Maßstab)• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzung</p>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches Maßstab 1:2.000



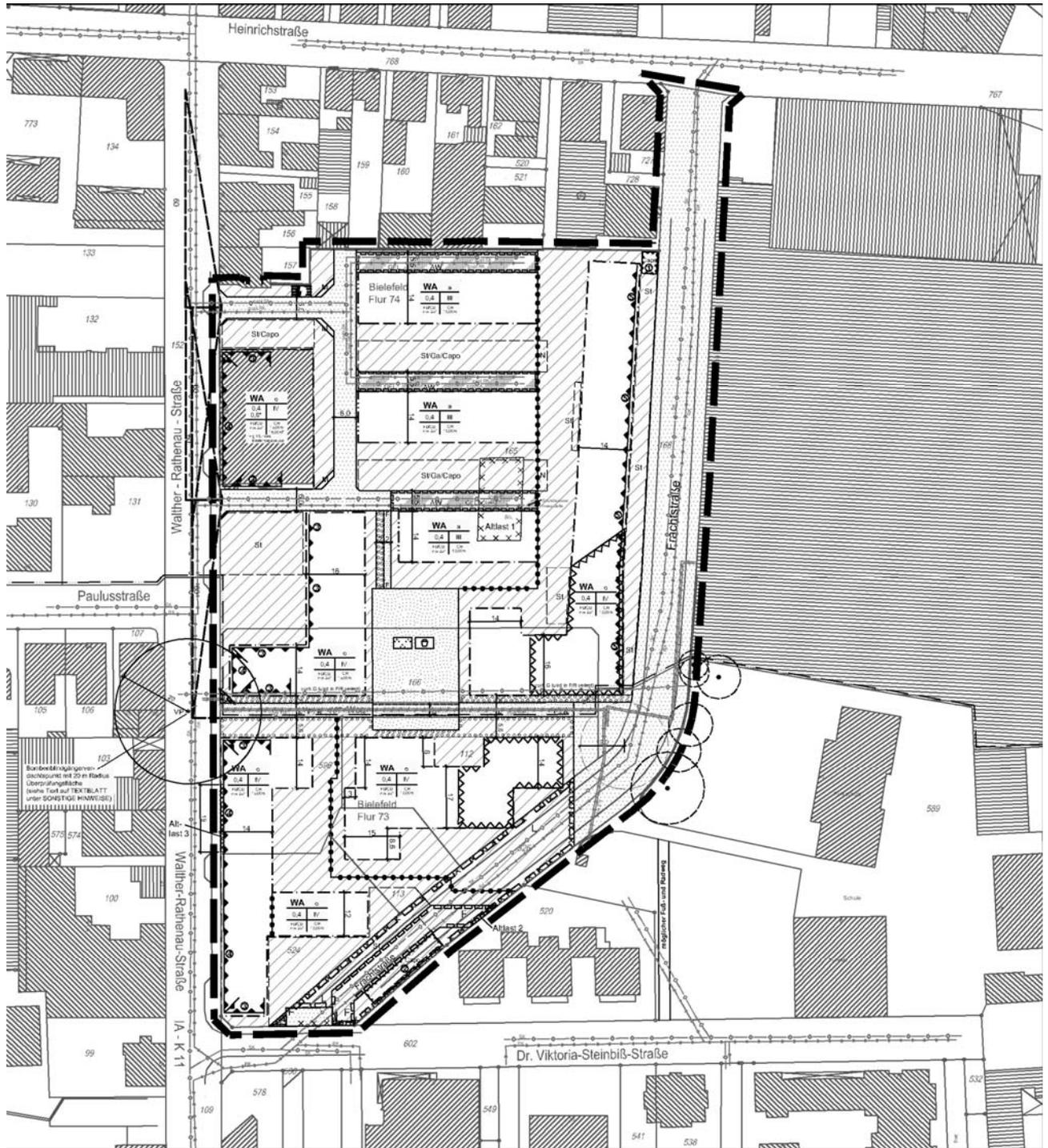
Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A
Gestaltungsplan – Satzung (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A Gestaltungsplan – Legende

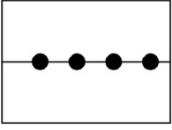
	Plangebietsgrenze des Gestaltungsplans
	Bestandsgebäude / Umnutzung geplant
	Vorschlag für neue Gebäude mit Flachdach
	Geschossigkeit z.B. IV 1-geschossig V ₂₀₀₀ 5.to als Staffageschoss
	Vorschlag für neues Gebäude mit Satteldach und Firstrichtung
	Private Garagen
	Nebenanlagen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplätze
	Private Stellplätze
	Privatweg
	Private Grundstücksfläche
	Private Grünfläche
	Parkanlage mit Spielbereich (Quartiersplatz)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Wasserfläche
	Vorhandener und zu erhaltender Baum (außerhalb des Plangebietes)
	Fuß- / Radweg
	Fußweg
	Maßzahl (in m)

Bebauungsplan Nr. III / 3 / 98.00 „Frachtstraße“ Teilplan A
Nutzungsplan - Satzung (ohne Maßstab)

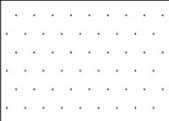


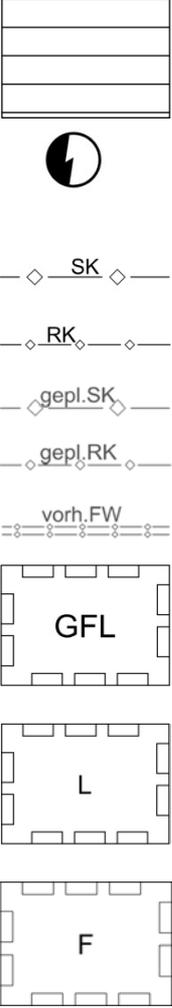
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

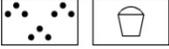
	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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);</p> <p>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);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863);</p> <p>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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950).</p> <p><u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

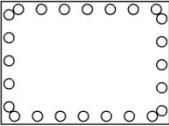
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO, - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO, - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO, - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

	Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
o a	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Grenzbebauungen zulässig.)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>— — — — — Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen. Entlang der als Fuß-/Radweg festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich) ist ein Überschreiten der Baugrenze (auch für Erker, Terrassen, Balkone, Loggien und Altane unzulässig.</p> <p>— — — — — Baulinie</p> <p>In allen Geschossen ist an die Baulinie zu bauen.</p>
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen zulässig (siehe auch Ziffer (9) der textlichen Festsetzungen - Pflanzgebot 3). Auf diesen Flächen sind auch Standplätze für Mülltonnen (nur eingehaust) und Fahrräder zulässig. Im Zusammenhang mit Carports und Garagen sind zur Gartenseite hin auch Nebenanlagen zulässig, wenn sie aneinandergesetzt und im gleichen Material hergestellt werden.</p> <p>Nebenanlagen als Standplätze für Mülltonnen (nur eingehaust) / Fahrräder sind ausnahmsweise in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ein erhöhter Bedarf nachgewiesen wird.</p>

 <p>N St Capo Ga M</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Nebenanlagen Stellplätze Carports Garagen Standplatz Mülltonnen am Abfuhrtag</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
   	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.</p> <p>5.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung (öffentlich)</p> <p>5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg</p>

<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
	<p>Flächen für die Versorgung</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene Fernwärmeleitung (Vor- und Rücklauf)</p> <p>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG, Deutsche Telekom AG)</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Fahrrecht zugunsten der Anlieger und</p> <p>Baumaßnahmen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind mit der Stadt Bielefeld bzw. dem Versorgungsträger abzustimmen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig der Entwässerungskanäle keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
	<p>Öffentliche Grünflächen</p>

   	<p>Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spielbereich (Quartiersplatz)</p> <p>Fuß- und Radweg / Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg</p> <p>Zweckbestimmung: Fußweg</p>
<p>8</p>	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
 <p>①</p> <p>②</p> <p>③ ④</p>	<p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>(lt. Schalltechnischem Gutachten - DEKRA Umwelt GmbH, Bielefeld, November 2009)</p> <p>Die Carports sind innerhalb der mit ① gekennzeichneten Fläche rückseitig geschlossen auszuführen. Dabei sind die zur Plangebietsgrenze nach Norden zugewandte Seite und die westliche Seite mit mindestens 2,50 m Höhe auszuführen.</p> <p>Die Carports sind innerhalb der mit ② gekennzeichneten Fläche rückseitig geschlossen auszuführen. Dabei ist die zur Plangebietsgrenze nach Osten zugewandte Seite mit mindestens 2,50 m Höhe auszuführen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Wände der Carports / Schallschutzvorkehrung sind aus Materialien mit einem Flächengewicht von mindestens $m' \geq 10 \text{ kg/m}^2$ auszuführen. Die Bauelemente sind untereinander sowie gegen den Erdboden dicht abzuschließen.</p> <p>Innerhalb der mit ③ und ④ gekennzeichneten Fassadenbereiche entlang der Walther-Rathenau-Straße ergeben sich aufgrund der gutachterlich festgestellten Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für die Außenbauteile:</p> <p>③ erf. $R'_{w, \text{res}} \geq 35 \text{ dB(A)}$</p> <p>④ erf. $R'_{w, \text{res}} \geq 40 \text{ dB(A)}$</p>

<p style="text-align: center;">⑤</p>	<p>Werden die mit 4 gekennzeichneten Fassadenbereiche an der Walther-Rathenau-Straße innerhalb der überbaubaren Fläche unterbrochen, so ergeben sich für die dann entstehenden Fassadenflächen in Ostwestrichtung die 5 dB niedrigeren Werte - erf. R'w,res ≥ 35 dB(A).</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Anforderungen ergeben sich nur für Fenster und Balkontüren von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Ess-, Gäste, Fernsehzimmer, Wohnküche etc.). Für untergeordnete Räume ergeben sich keine Anforderungen. Für Büroräume sind jeweils 5 dB niedrigere Werte anzusetzen. Gemäß DIN 4109 wird darauf hingewiesen, dass Schallschutzfenster nur in geschlossenen Zustand voll wirksam werden. Es ist auf einen ausreichenden Luftwechsel insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern zu achten. Ein ausreichender Luftwechsel kann z.B. durch geeignete schallgedämmte Lüftungen erreicht werden.</p> <p>Im Bereich der im Nutzungsplan gekennzeichneten Gebäudeseite entlang der Frachtstraße ist aufgrund des benachbarten Industriebetriebes östlich der Frachtstraße von einer mischgebietstypischen Vorbelastung auszugehen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind an der im Nutzungsplan gekennzeichneten Gebäudeseite (Ostseite) an der Frachtstraße oberhalb einer Fenstermittenhöhe von 10,40 m unzulässig. Der untere Bezugspunkt ist hierbei die vorhandene Geländeoberfläche des Grundstückes.</p> <p>Immissionsschutz mit Baurecht gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB</p> <p>Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die Schallemission des Kamins der Farbabsaugung des östlich der Frachtstraße gelegenen Gewerbebetriebes (Maschinenbau) durch geeignete Schalldämpfer (Einfügungsdämm-Maß von $De \geq 15$ dB) um 15 dB(A) auf eine Schallleistung von $LWA \leq 72$ dB(A) zu mindern ist, um innerhalb des gekennzeichneten Bereiches einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts nach DIN 18005 / TA Lärm zu erreichen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Siehe hierzu auch Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung Baurecht gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><u>Pflanzgebot 1 und 2 entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges</u></p> <p>Pflanzgebot 1: Begrünung des Pflanzstreifens nördlich des Fuß- und Radweges Die festgesetzte Fläche ist als durchgängiges Pflanzbeet mit Stauden</p>

bzw. Sträuchern flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Einsäen des Pflanzstreifens als Rasenfläche ist unzulässig. Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Pflanzgebot 2:

Begrünung des Pflanzstreifens südlich des Fuß- und Radweges und westlich des Fußweges

Die festgesetzte Fläche ist als durchgängiges Pflanzbeet flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Streifen ist wegbegleitend eine Baumreihe aus Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne) oder Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14/16cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat 10 m zu betragen. Bei Ausfall der Bäume und deren Unterpflanzung sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzfläche unterhalb der Bäume ist als durchgängiges Pflanzbeet mit Stauden bzw. Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Das Einsäen des Pflanzstreifens als Rasenfläche ist unzulässig.

Pflanzgebot 3 und 4 als Festsetzung ohne flächenhafte Darstellung

Pflanzgebot 3:

Für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze der ausschließlich für Stellplätze festgesetzten Flächen ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. der Ersatz als Laubbaum bei Verlust vorzunehmen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete sind zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

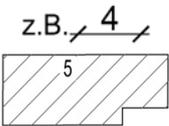
Pflanzgebot 4:

Flachdächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen, soweit es technisch möglich ist.

	<p>bzw. Sträuchern flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Einsäen des Pflanzstreifens als Rasenfläche ist unzulässig. Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Pflanzgebot 2: Begrünung des Pflanzstreifens südlich des Fuß- und Radweges und westlich des Fußweges Die festgesetzte Fläche ist als durchgängiges Pflanzbeet flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Streifen ist wegbegleitend eine Baumreihe aus Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne) oder Crataegus x prunifolia (Pflaumenblättriger Weißdorn) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14/16cm, 3x verpflanzt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen hat 10 m zu betragen. Bei Ausfall der Bäume und deren Unterpflanzung sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzfläche unterhalb der Bäume ist als durchgängiges Pflanzbeet mit Stauden bzw. Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Das Einsäen des Pflanzstreifens als Rasenfläche ist unzulässig.</p> <p><u>Pflanzgebot 3 und 4 als Festsetzung ohne flächenhafte Darstellung</u></p> <p>Pflanzgebot 3: Für jeweils 4 angefangene ebenerdige Stellplätze der ausschließlich für Stellplätze festgesetzten Flächen ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. der Ersatz als Laubbaum bei Verlust vorzunehmen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete sind zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p> <p>Pflanzgebot 4: Flachdächer sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen, soweit es technisch möglich ist.</p>
<p>10</p>	<p>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB</p>
 <p>Altlast 1</p> <p>Altlast 2</p>	<p>Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Restbelastung LHKW-Schaden ab ca. 2,50 m unter Geländeoberkante</p> <p>Trotz Flächensanierung liegen unterhalb der Fahrbahnbefestigung Frachtstraße ab ca. 0,40 - 0,45 m bis maximal 1,80 m Tiefe sehr inho-</p>

Altlast 3	<p>mogene künstliche Auffüllungen vor, die aus Bodenmaterialien mit Ausschuttanteilen und geringen Anteilen von Hausbrand (Asche), Kohleresten, Schlacken u.a. bestehen.</p> <p>Ehem. Gebäude Walther-Rathenau-Straße 48a, westliche Grundstücksgrenze Die Sanierung konnte aus statischen Gründen nur bis ca. 0,50 m - 1,00 m an die Grundstücksgrenze (Gehweg Walther-Rathenau-Straße) heran durchgeführt werden. In diesem Geländestreifen sind in einer Tiefe ab rd. 1,50 m Restbelastungen mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen vorhanden.</p> <p>Die Nutzungsverträglichkeit der geplanten Wohnnutzung sowie der Außenanlagen / Gärten mit den Restbelastungen ist in den 3 gekennzeichneten Bereichen von baulichen Eingriffen im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke nachzuweisen. Die notwendige Bodenuntersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde - Umweltamt der Stadt Bielefeld im Vorfeld zur Baureifmachung inhaltlich und terminlich abzustimmen.</p>
11	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
FD/GD max.25°	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform und Dachneigung</p> <p>nur Flachdach / Geneigtes Dach mit maximal 25° Dachneigung zulässig</p> <p>Bei der Ausführung mit Flachdach siehe auch Ziffer (9) der textlichen Festsetzungen - Pflanzgebot 4.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p>Einfriedung</p> <p>Feste Einfriedungen als geschlossene Zäune oder Mauern sind auf den privaten Baugrundstücken entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausschließlich in der Verlängerung der maßgeblichen Gebäudeflucht (festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.</p>

	Sonstige Hinweise
	<p>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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Für den Bereich des Plangebietes wurden durch die Kampfmittelüberprüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, • Anwendung der Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. <p>Tiefbauarbeiten sind deshalb rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe wurde ein Bombenblindgängerverdachtspunkt außerhalb des Plangebietes (Walther-Rathenau-Straße) festgestellt. Eine akute Gefährdung, die eine sofortige Überprüfung des Verdachtspunktes erforderlich machen würde, ist zurzeit nicht erkennbar. Werden Baumaßnahmen im Umkreis von 20 m um den Verdachtspunkt durchgeführt, ist sicherzustellen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgt.</p> <p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten 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 Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden 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 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p>

	<p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und 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>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>
	<h3>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</h3>
  <p>1277</p>    <p>• VP</p> 	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Grundwassermessstelle</p> <p>zu erhaltender Baum (außerhalb des Plangebietes)</p> <p>vorhandene Gasmitteldruckleitung (wird verlegt)</p> <p>Bombenblindgängerverdachtspunkt (außerhalb des Plangebietes) mit 20 m Radius Überprüfungsfläche (auch innerhalb des Plangebietes)</p> <p>Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.</p>