

Anlage

C

Neuaufstellung des B-Planes Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ Entwurf

- Übersichtsplan (ohne Maßstab)
- Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/3/30.00 - Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)
- Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Bestandsplan - Legende
- Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan Entwurf (ohne Maßstab)
- Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Gestaltungsplan - Legende
- Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf (ohne Maßstab)
- Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“ - Nutzungsplan Entwurf - Legende
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

III / 3 /

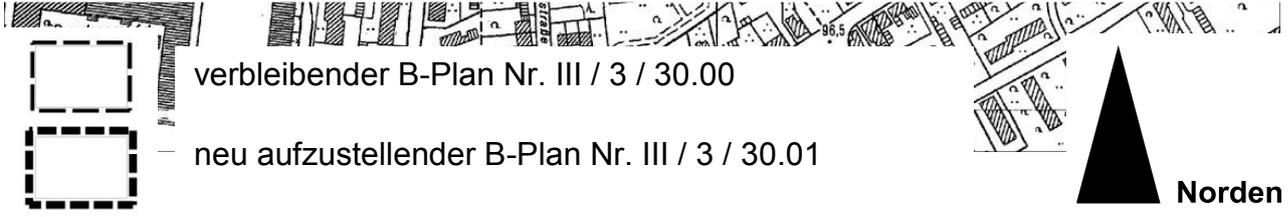
III / 3 /

III / 3 /

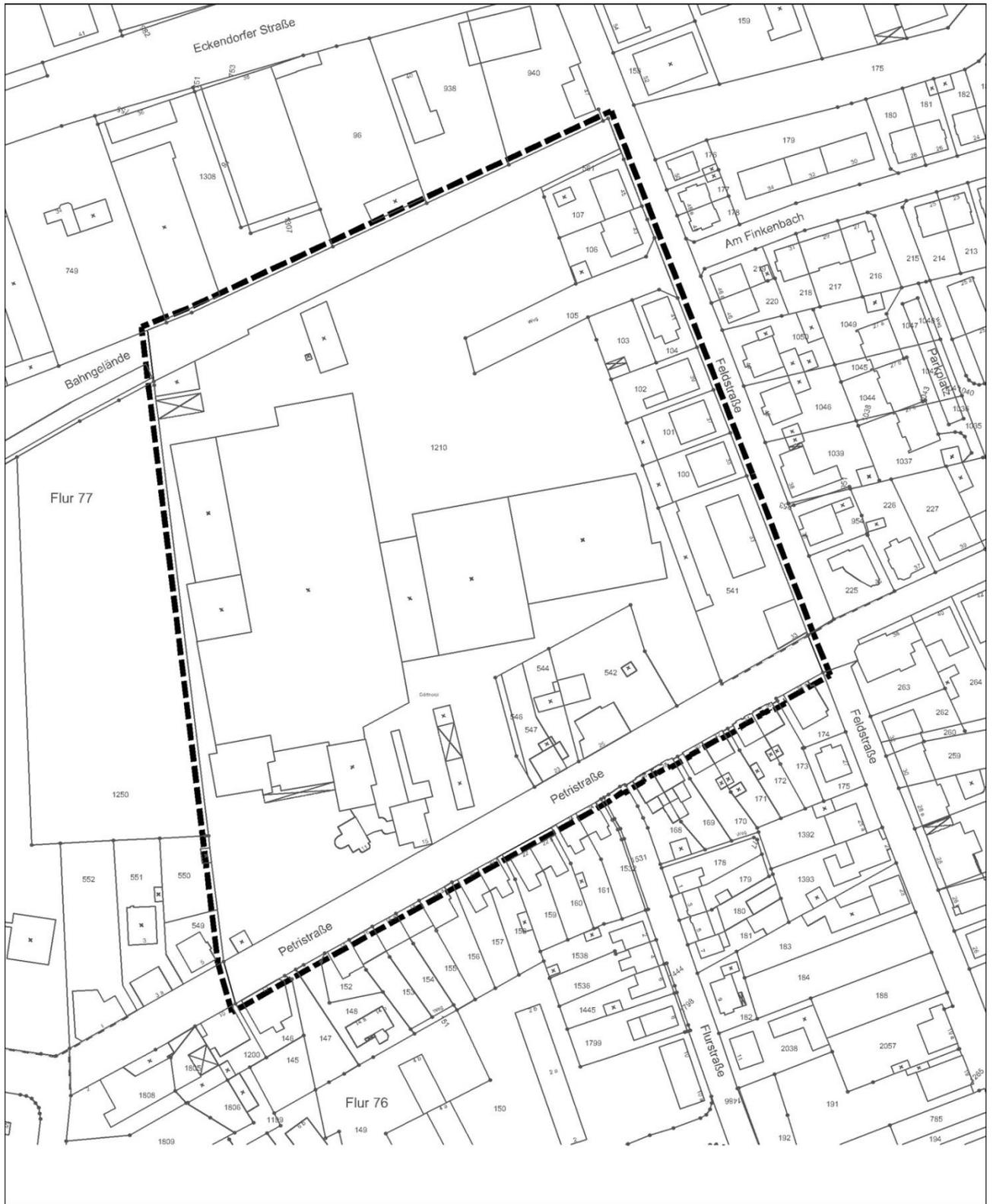




C 4



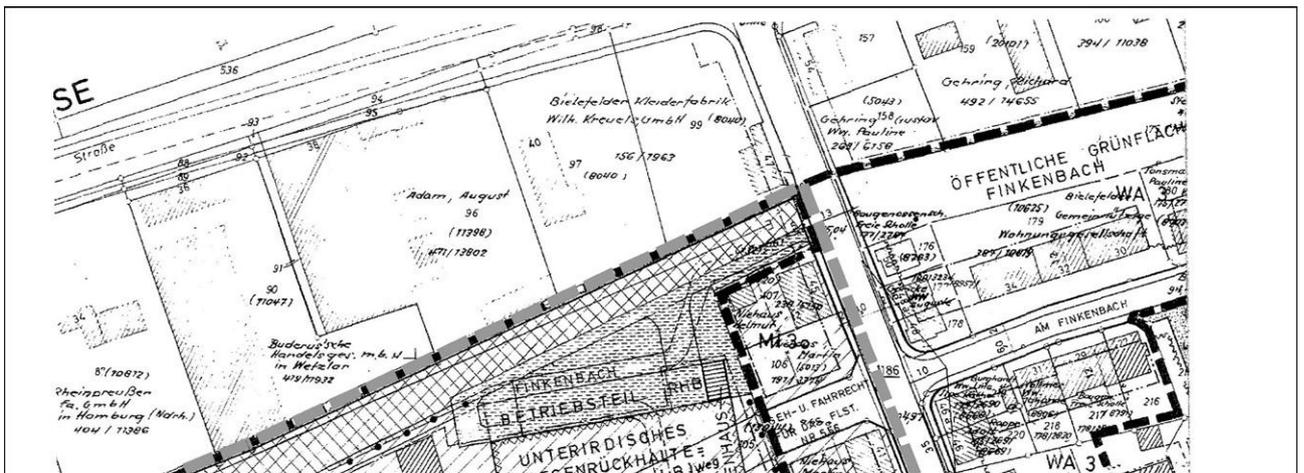
Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Baunutzungs- und Baugestaltungsplan, Ausschnitt (ohne Maßstab)

GE nach
BauNVO

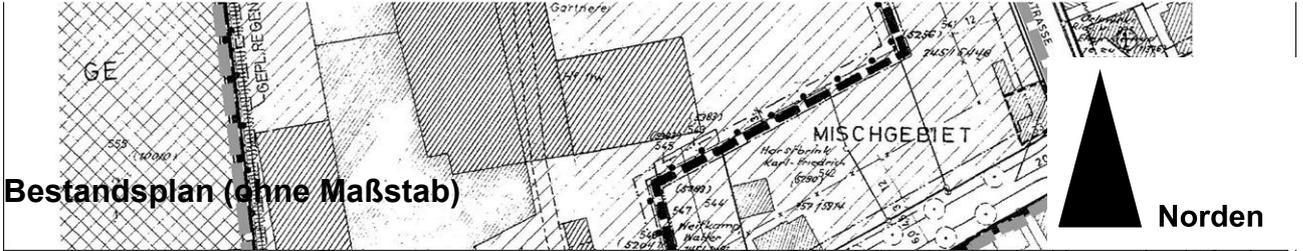
WR nach der
Bauordnung der Stadt





GARTENBAUBETRIEB

C 8



Bestandsplan (ohne Maßstab)

MISCHGEBIET



Norden



Eckendorfer Straße

Flur 77

Druckermaschinenfabrik

Gärthenei

St

St

St

St

St

Flur 76

Petristraße

Petristraße

Feldstraße

Feldstraße

Feldstraße

Autoverminderung / Abschleppunternehmen

Am Finkenbach



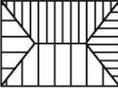
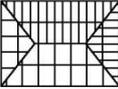
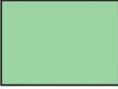
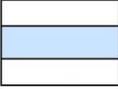
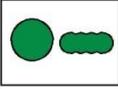
GARTENBAUBETRIEB

C 8

C 9



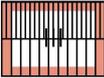
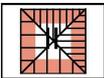
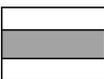
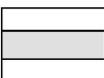
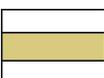
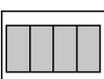
Bestandsplan - Legende

	Bestehendes Gebäude im Mischgebiet
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Krüppelwalmdach (KWD)
	Mansarddach (MD)
	Flachdach (FD)
	Geschossigkeit
	Nutzungsart
	Öffentliche Verkehrsfläche
	befestigte Grundstücksflächen
	Stellplätze
	begrünte Grundstücksflächen
	Brachen
	Gewässer (Bach)
	vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
	Bahngelände mit Gehölzstreifen

**Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Gestaltungsplan Entwurf (ohne Maßstab)**



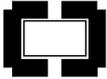
**Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Gestaltungsplan Entwurf - Legende**

	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit, Firstrichtung und geneigtem Dach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet
	Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Zeltdach im künftigen Wohngebiet
	Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Privater Fußweg
	Stellplätze
	mögliche Tiefgaragenzufahrt
	private Grünfläche / naturnahe Bepflanzung
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	RRB / Retentionsfläche
	Spielplatz
	Gewässer (Bach)
	Anzupflanzender Baum (nicht standortgenau)
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 2. Obergeschoss
	Mischgebietstypisch vorbelastete Fläche lt. schalltechnischem Gutachten Gewerbelärm Nachts für das 3. Obergeschoss

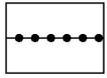
Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“

**Neu aufzustellender Bebauungsplan III/3/30.01 „Feldstraße / Petristraße“
Nutzungsplan Entwurf – Legende**

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete **WA1 bzw. WA2**
gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. $\textcircled{0,8}$ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II-III zwei Vollgeschosse als Mindestmaß - drei Vollgeschosse als Höchstmaß
- \textcircled{II} Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Höhe der baulichen Anlagen
- TH maximale Traufhöhe
- FH maximale Firsthöhe
- GH maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie
Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- \triangle nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

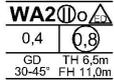


Baugrenze



Hauptfirsrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
WA2 $\textcircled{0,4}$ \triangle	
0,4	$\textcircled{0,8}$
GRZ Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche	GFZ Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche
Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

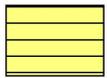


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung



öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung

5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



Versorgungsflächen



Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland,
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen	
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal
	zukünftig entfallender Regenwasserkanal
	vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V
6. Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB	
	Öffentliche Grünflächen
	Fußweg bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)
	Zweckbestimmung: Spielplatz
7. Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB	
	Gewässer (Finkenbach)
8. 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	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	anzupflanzender Baum
10. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
TGa	Tiefgarage
Ga	Garage
z.B. 30- 45°	Dachneigung
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
ZD	Zeltdach
z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
384	Flurstücksnummer
	mögliche Grundstücksteilungen
•95.34	NN - Höhe
	freizuhaltende Sichtdreiecke

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

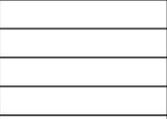
Anmerkung

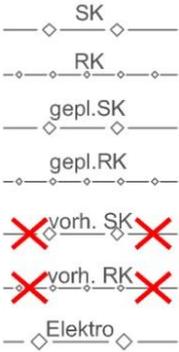
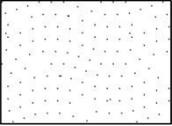
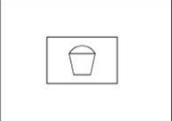
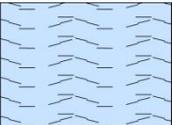
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen 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.

	<ul style="list-style-type: none"> – Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO, – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO. <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO <p>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO, – 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.
2	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,4 z.B. 0,8</p> <p style="text-align: center;">z.B. II II-III</p> <p style="text-align: center;">z.B. TH 10,50 m</p> <p style="text-align: center;">z.B. FH 15,50 m</p> <p style="text-align: center;">z.B. GH 10,50 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p style="padding-left: 20px;">maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p style="padding-left: 20px;">maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p style="padding-left: 20px;">Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p style="padding-left: 20px;">Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Traufhöhe:</u> Schnittkante der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut; maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Firshöhe:</u> oberster Abschluss der Dachhaut; maximal zulässige Firshöhe in Metern</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Gebäudehöhe:</u> oberster Abschluss des Gebäudes; maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p style="padding-left: 20px;"><u>Unterer Bezugspunkt:</u></p>

	<p>Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (Mitte) der zur Erschließung erforderlichen nächst gelegenen fertig gestellten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung), bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Gebäudelänge maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) - oberster Abschluss des Gebäudes - ist der Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel im Sinne der Unterbrechung der Traufe ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann zum Aufbringen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ausnahmsweise zugelassen werden.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">o</p> <p style="text-align: center;">ED</p> <p style="text-align: center;">— — — —</p> <p style="text-align: center;">↔</p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 Stellung der baulichen Anlagen</p> <p>Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO mit bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zugelassen werden.</p>

 <p>GSt Ga TGa</p>	<p>4.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB)</p> <p>Gemeinschaftsstellplätze Garagen Tiefgarage, unterhalb der Geländeoberfläche</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5.2 öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</p>
<p>6</p>	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
 <p>RRB</p>   	<p>6.1 Versorgungsfläche</p> <p>Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</p> <p>6.2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p>6.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Stadtwerke Bielefeld, Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH</p> <p>6.4 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger</p>

	<p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Schmutzwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene Elektro Versorgungsleitung 10000 V</p>
<p>7</p>	<p>Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
 <p>F / F+R</p> 	<p>7.1 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Fußweg, bzw. Fuß- und Radwege integriert (nicht lagegenau)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
<p>8</p>	<p>Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB</p>
	<p>Gewässer (Finkenbach)</p>
<p>9</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>9.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p>



durch Verkehrslärm

Gebäude entlang der Petristraße und der Feldstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) 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 dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und/oder Nutzungsänderungen im Bestand entlang der Petristraße und der Feldstraße (jeweils 1. Baureihe) sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z.B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume tags und Schlafräume nachts gemäß VDI 2719 eingehalten werden.

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.

Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.



2.OG

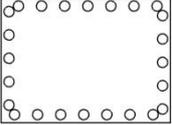
3.OG

9.2 **Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im 2. und 3.OG**

Bei Neubebauung im westlichen Plangebiet sind die Wohnungsgrundrisse im 2. bzw. 3. Obergeschoss so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten (z.B. verglaste Wintergärten, Loggien) vor 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 dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

	<p>Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.</p> <p>Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.</p>
<p>10</p>	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</p>
	<p>10.1 Stellplatzbegrünung Die PKW-Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Baumart sind Feldahorn, Schneeballblättriger Ahorn, Chinesische Birne oder Thüringer Mehlbeere zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen. Nach max. 5 Stellplätzen ist auf einer mind. 2 m breiten Fläche ein Baum anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Innenmaß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.</p> <p>10.2 Vorgartenfläche Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und südlich der GFL-Flächen ist ein mind. 3 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen,</p>

 	<p>gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen bleiben davon unberührt. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können ausnahmsweise weitere Stellplätze zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt.</p> <p>10.3 Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>10.4 Anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung Baumart: Chinesische Birne oder Pflaumenblättriger Weißdorn</p>
<p>11</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD / GD 0 - 25°</p> <p>GD 30-45°</p> <p>ZD 25 – 45°</p>	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</p> <p>Flachdach oder geneigtes Dach, max. 25 Grad Neigung</p> <p>Geneigtes Dach, 35 – 45 Grad Neigung</p> <p>Zeltdach, 25 – 45 Grad Neigung</p> <p>Die Dachneigung von deutlich untergeordneten Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen darf die der Hauptbaukörper nicht überschreiten.</p> <p>Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.</p> <p>Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dachform, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen.</p> <p>Dachaufbauten dürfen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3 - Gebäudelänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwerggiebel enthalten (vgl. auch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Gebäudes dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.</p> <p>Für die geneigten Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen auf Flachdächern sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf den gesamten geeigneten</p>

Dachflächen zulässig, sofern sie bei geneigten Dachflächen in einer mit denselben liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.

Drempel

Drempel sind in einer Höhe von max. 0,90 m zulässig, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Dachhaut.

Fassadenmaterial

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur Putzfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich unterordneten Umfang möglich (max. 25% der Fassade). Bei Doppelhäusern sind bei der Gestaltung der Außenwände nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- an öffentlichen Verkehrsflächen und südlich der GFL-Flächen
1,00 m
- an öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Versorgungsfläche
1,60 m
- ansonsten 2,00 m.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Städte der Leistung in einer Größe von maximal 1 m² zulässig.

Sonstige Hinweise

1. 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.
2. 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 Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) 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.

3. 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. 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. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 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 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.

4. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5. **Kampfmittelbelastungsfläche (Bombenblindgänger)**
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass innerhalb der inneren Markierungsfläche (s. Karte S. C 21) keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet) kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
 Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt innerhalb der inneren Markierungsfläche deshalb die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Aus diesem Grund ist eine systematische Messwertaufnahme der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbauarbeiten innerhalb dieses Bereiches sind einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.

Für die verbleibende Fläche (äußere Markierungsfläche) sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, weil keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weiteren Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt.

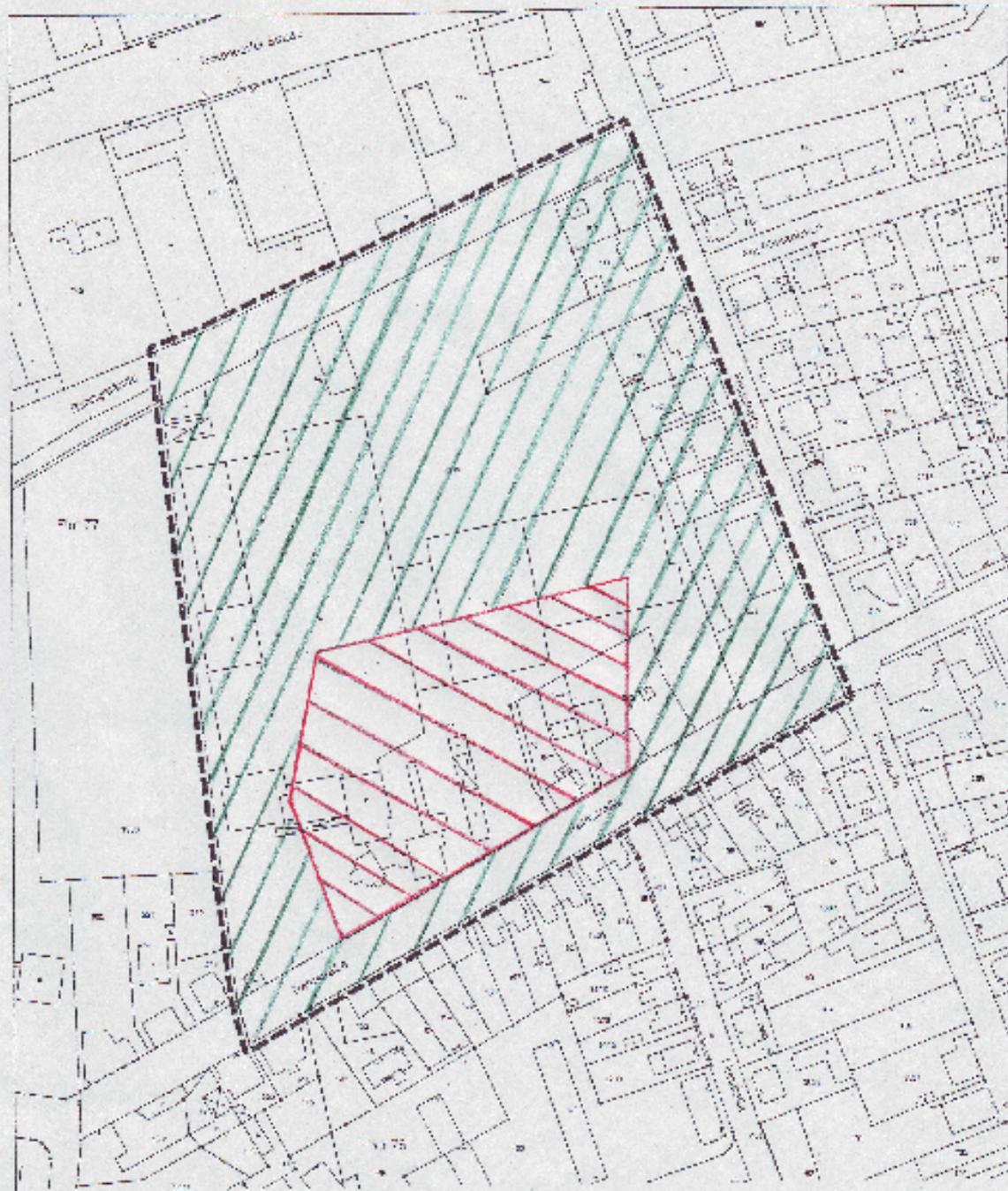
6. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt - Bauberatung - eingesehen werden.

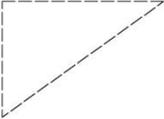
Karte der Kampfmittelgefährdungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe

Für den gekennzeichneten Bereich
ist eine systematische
Messwertaufnahme der zu
bebauenden Flächen und
Baugruben erforderlich.

Abgrenzung des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)



Markierung der inneren Teilfläche: keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen
Markierung der äußeren Teilfläche: keine Überprüfungsmaßnahmen bzw.
Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>384</p> <p></p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>mögliche Grundstücksteilungen</p> <p>Sichtdreiecke</p> <p>Hinweis: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,80 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.</p>