

Anlage

C	<p>Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2.000)• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ Gestaltungsplan mit Legende (M. 1:1.000 i.O.) - SATZUNG• Neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“ Nutzungsplan (M. 1:1.000 i.O.) – SATZUNG• Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Satzung</p>
----------	---

Stadt Bielefeld

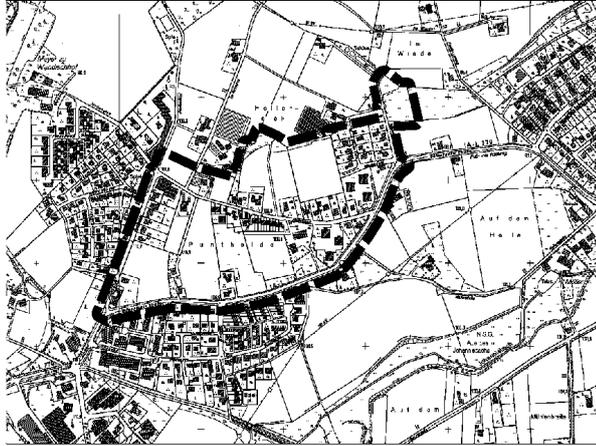
Stadtbezirk Dornberg

Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/Ba 7

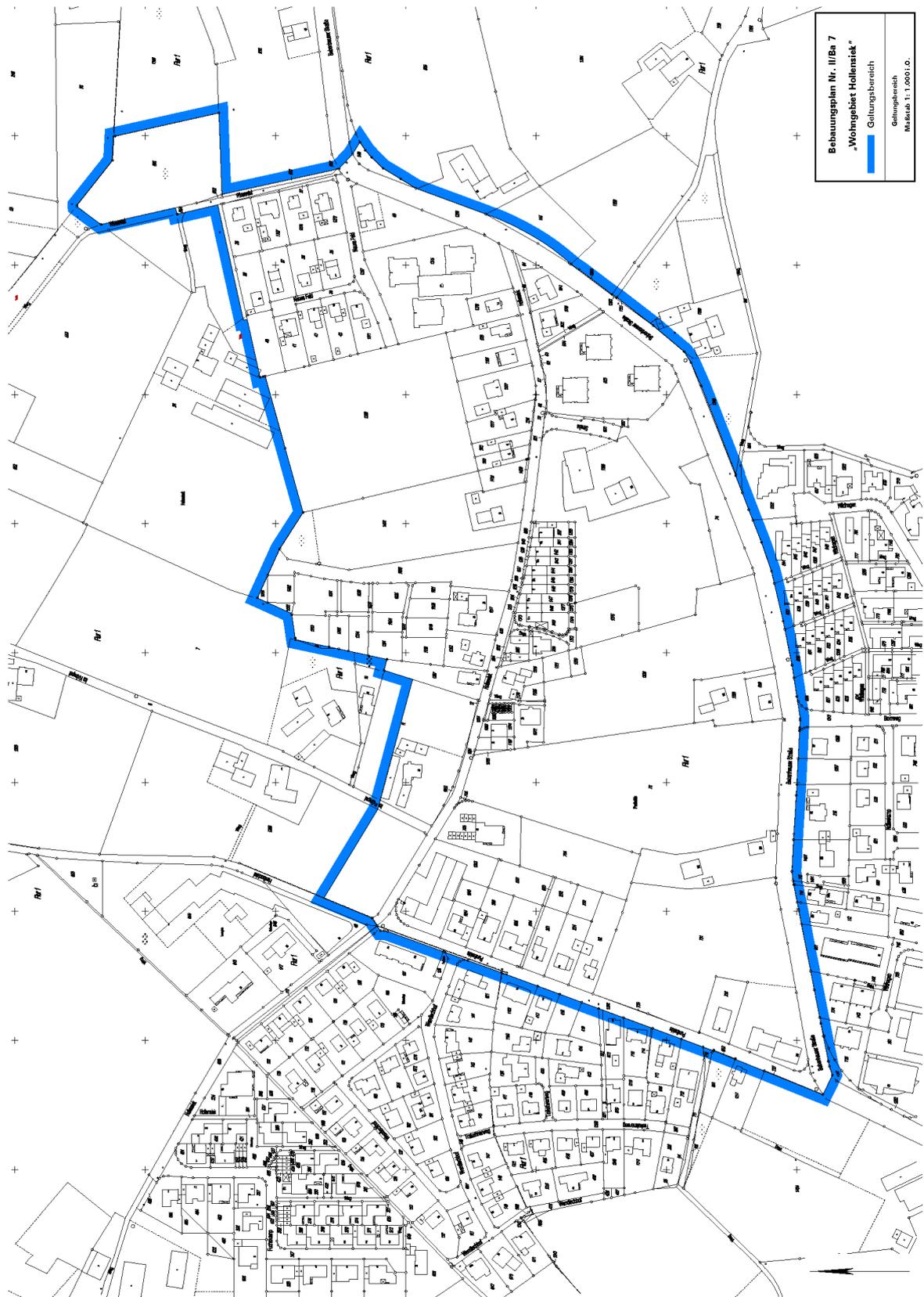
„Wohngebiet Hollensiek“

Verfahrensstand: November 2012



Lage im Stadtbezirk

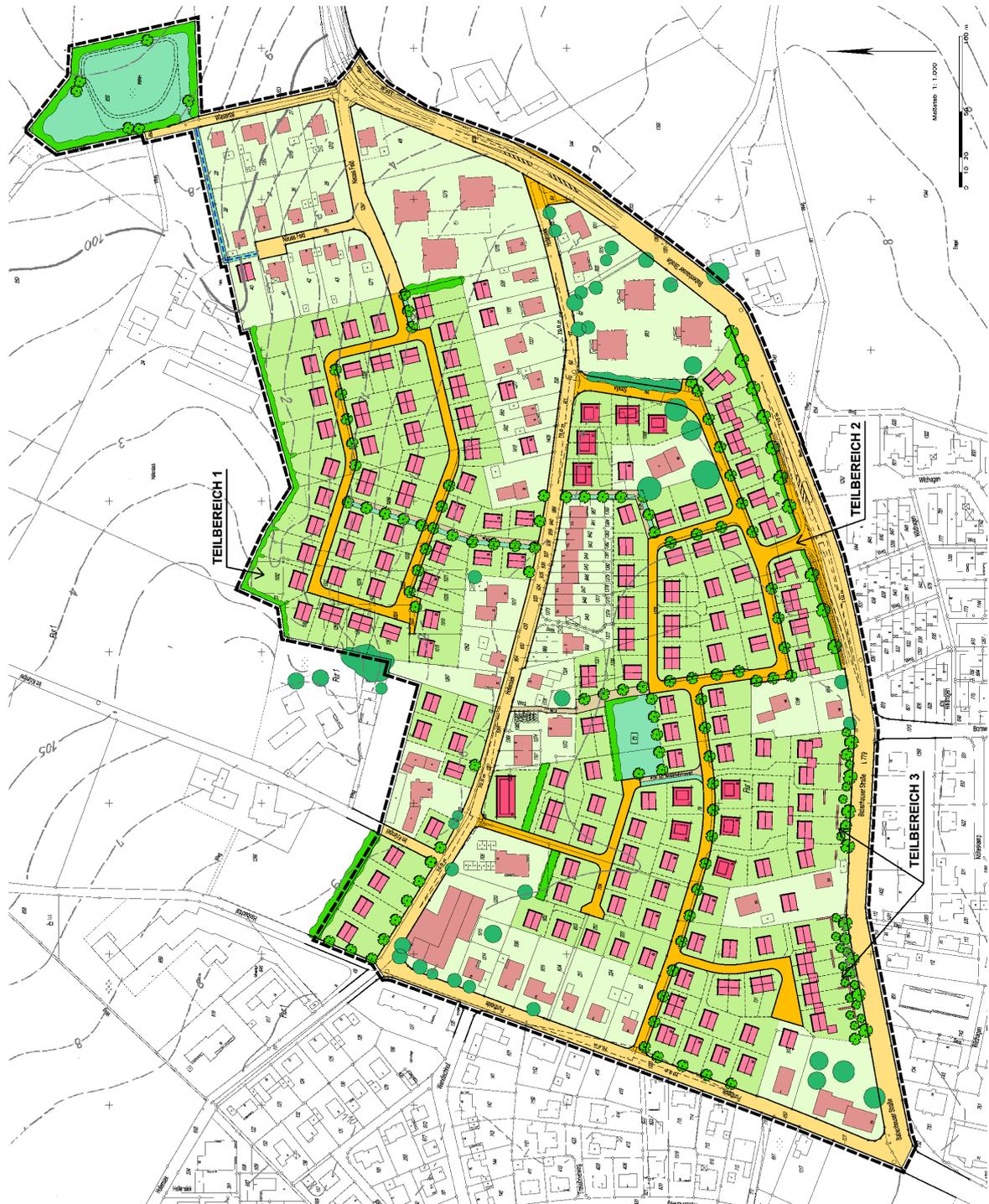
Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



anungsstand: November 2012
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

◀
Norden

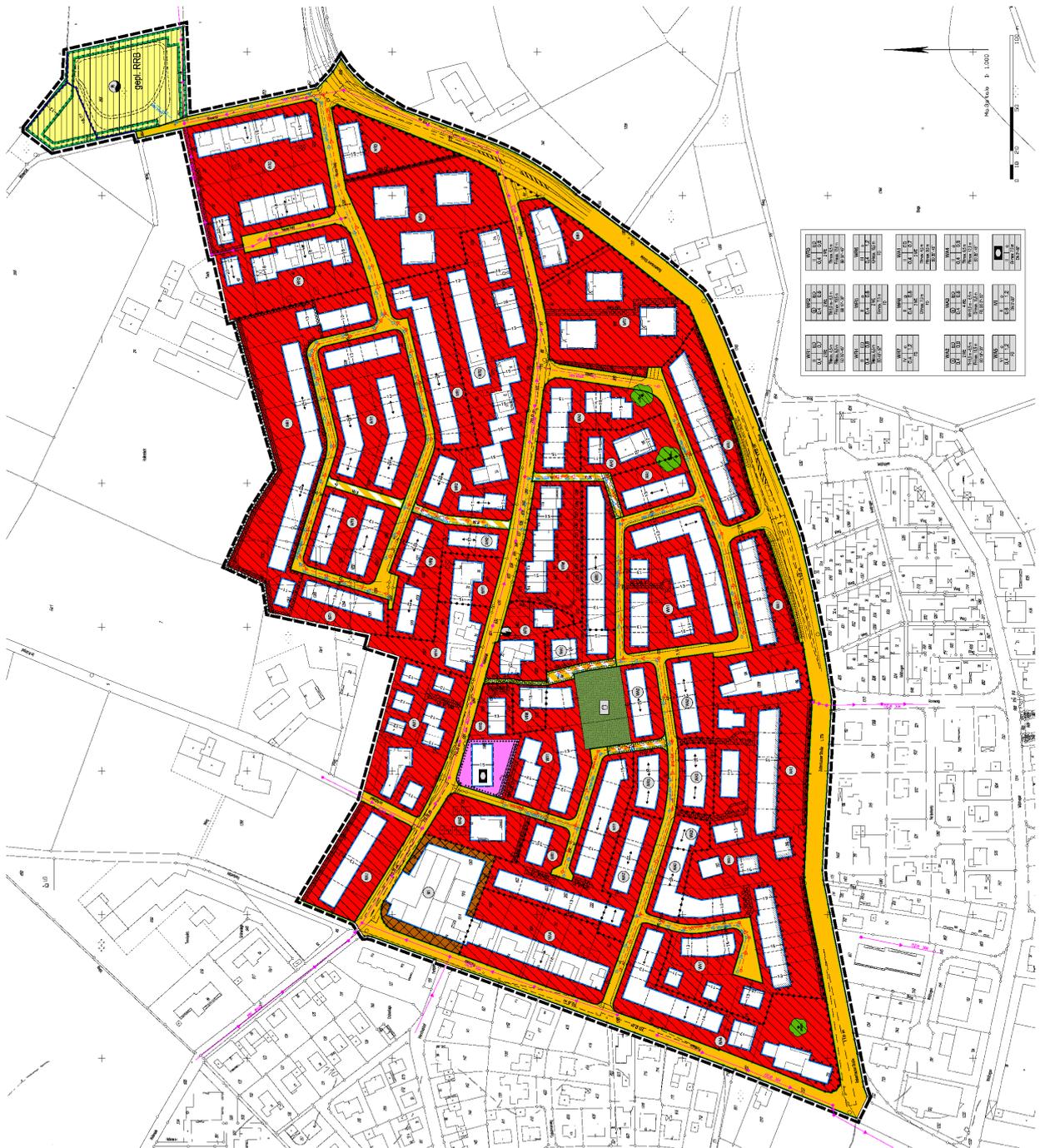
Gestaltungsplan



Planungsstand: November 2012
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

↖
Norden

Nutzungsplan Nr. II/Ba 7, „Wohngebiet Hollensiek“



Planungsstand: November 2012
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

◀
 Norden

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der 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 (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);

die Planzeichenverordnung (PlanzV'90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatur-schutzgesetz - 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 – Landesbau-ordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW S. 436).

Anmerkungen und Hinweise:

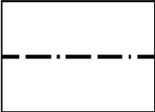
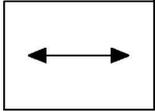
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

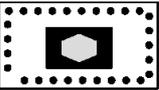
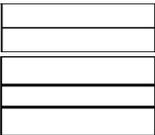
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebau-ungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

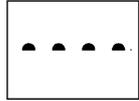
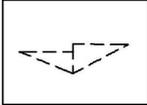
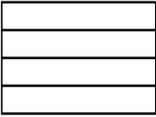
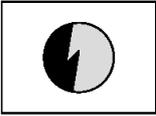
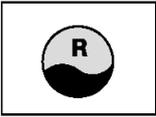
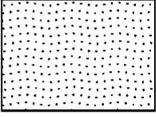
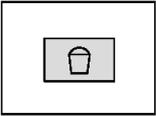
 <p>2 WE</p> <p>4 WE</p>	<p>1.2.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen. <p>1.3 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO</p> <p>1.3.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.3.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <p>1.3.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.</p> <p>1.4 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p> <p>WR1, WR2, WR3, WR5, WR8, WA1 und WA2: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sowie je Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>WA3: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p>
<p>2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4</p>

0,4

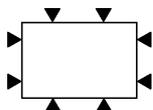
1,2	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2
2.2	<u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</u>
II	Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse
Ⓜ	Vollgeschosse zwingend, hier zwei Vollgeschosse
2.3	<u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO
THmax 6,5 m	2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
TH 6,0 m – 6,5 m	2.3.2 Zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 6,0 m - 6,5 m
WH 6,0 m – 6,5 m	2.3.3 Zulässige Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier 6,0 m - 6,5 m
FHmax 10,5 m	2.3.4 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 12,0 m
GHmax 10,5 m	2.3.5 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter, z.B. 10,5 m
2.3.6	Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- und Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf-, Wand-, First- und Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf-, Wand-, First- bzw. Gesamthöhe) sowie wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.
2.3.7	Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
	<u>Obere Bezugspunkte:</u>
	- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
	- Wandhöhe: Bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (s.o.). Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe dem obersten Abschluss der aufgehenden Außenwand.
	- Firsthöhe = Oberkante First
	- Gesamthöhe = oberster Abschluss der Außenwand

	<p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <p>- Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>g</p> <p>o</p> <p>ED</p> <p>a</p>   	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude nur höchstens 25 m betragen</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich: - Baugrenzen</p> <p>3.3 Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) Satz 3 BauNVO: Für untergeordnete Anbauten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können (z.B. Wintergärten), kann eine Überschreitung der markierten Baugrenzen gemäß Planeintrag um maximal 3 m auf maximal 5 m Außenwandlänge je Gebäude zugelassen werden.</p> <p>3.4 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper.</p>

4	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>WR, Einschränkungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Im WR und im WA sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.</p> <p>Im WR und im WA sind Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraßen, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon bleiben lediglich die nicht überbaubaren Flächen entlang der festgesetzten Straßenfläche der Babenhauser Straße.</p> <p><i>Hinweis: Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen siehe Ziffer 12.2. der textlichen Festsetzungen.</i></p>
5	<p>Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
	<p>5.1 <u>Fläche für den Gemeinbedarf</u></p> <p>Zweckbestimmung Kindertagesstätte</p>
6	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>6.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p>

  	<p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, <i>Hinweis: Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge belastet (siehe Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen).</i></p> <p>6.4 <u>Ein- und Ausfahrtsverbot, an privaten Flächen auch Zugangsverbot</u></p> <p>6.5 <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 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB</p>
  	<p>7.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Regenwasserentwässerung <i>Hinweis: Eine naturnahe Gestaltung mit einem hohen Anteil flach geneigter Uferbereiche ist vorgesehen.</i></p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung Spielplatz</p>

<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">GFL(A,V)</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">FL(V, R)</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">GFL(V)</p> </div> </div>	<p>9.1 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß Planeintrag zu Gunsten Anlieger, der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p> <p>9.2 <u>Mit Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß Planeintrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger sowie für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge und Einsatzwagen wie Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zu belastende Flächen.</p> <p>9.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> gemäß Planeintrag zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p>
<p style="text-align: center;">10</p>	<p style="text-align: center;">Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>



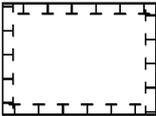
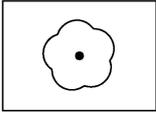
10.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Die Außenbauteile der Gebäude sind entlang der gekennzeichneten Baugrenzen an der Babenhauser Straße mit einer prognostizierten Verkehrslärmbelastung von < 70 bis 60 dB(A) bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen 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 wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Hinweise: Im Regelfall reichen hier nach den Ergebnissen des Schallgutachtens handelsübliche Fenster der Schallschutzklasse 2 sowie nach dem Stand der Technik gedämmte Rollladenkästen und Außenfassaden aus.

Grundlage der Festsetzung 10.1
Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des
Bauleitplanverfahrens Nr. II/Ba 7 „Wohngebiet Hollensiek“, Akus
GmbH, Bielefeld, siehe Begründung mit Anlage.

11	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
  	<p>11.1 <u>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Am westlichen und südwestlichen Rand der Fläche: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung einer mindestens 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m in und zwischen den Reihen und einem Baumanteil von mindestens 12 %. Auf der verbleibenden Fläche landschaftsseitig Entwicklung von Extensivgrünland, 1-malige Mahd/Jahr und Abfuhr des Mähguts, Integration des namenlosen Gewässers 16.01.</p> <p>11.2 <u>Flächen für Anpflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung einer mindestens 2-reihigen Strauch-Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m in und zwischen den Reihen. Vorhandener standortgerechter, heimischer Gehölzbestand ist anzurechnen.</p> <p>11.3 <u>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhalt, fachgerechte Pflege und dauerhafte Erhaltung von Einzelbäumen (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.</p>
12	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
DN ...	<p>12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>12.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In den Teilbauf lächen des WR, des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, z.B. 3° - 30°, - symmetrisches Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche</p>

SD 35° - 45°

FD

gemäß Plankarte, z.B. 35-45°,
- Flachdach

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

12.1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel sowie Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.

12.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

12.1.4 Abweichungen

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 und 12.1.2 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung und des jeweiligen Materials der Dacheindeckung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

12.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

12.2.1 Vorgärten im gesamten WR und WA:

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenbereich mit im Regelfall 3 bis 5 m Abstand zwischen Verkehrsfläche und Gebäude). Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 Meter breiter Abschnitt als Zugang bzw. Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt das Maß 1/2, Abweichungen können hier für weitere notwendige Stellplätze zugelassen werden.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

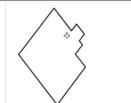
Hinweis: Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen.

12.2.2 Nebenanlagen im Teilbereich WA1

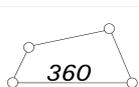
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen den südlichen Baufeldern und der Straßenfläche der Babenhauser Straße sind Nebenanlagen mit Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden bzw. Rankgerüste zu versehen. Auf diesen Sichtschutz darf nur verzichtet werden bei Nebenanlagen, die im selben Wandmaterial wie der Hauptbaukörper ausgeführt werden.

13

Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage ohne Festsetzungscharakter sowie Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



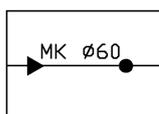
vorhandene Bebauung mit Hausnummer



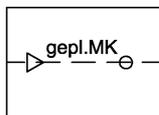
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Leitungstrassen

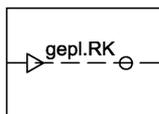
Mischwasserkanal, Bestand
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)



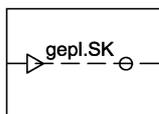
Mischwasserkanal, Planung
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)



Regenwasserkanal, Planung
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)



Schmutzwasserkanal, Planung
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)



Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Starkregenereignisse erforderlich sind
gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB



Das Gelände fällt im nördlichen Teil des Plangebiets, nördlich der Straße *Neues Feld* bis zum alten Siekbereich an der nördlichen Grenze relativ stark ab (4-5 m). Die geplante Bebauung an der nördlichen Plangebietsgrenze liegt am Hang, am topografischen Tiefpunkt des Plangebiets. Der Tiefpunkt des Geländes liegt nördlich der nordöstlichen Kurve des Erschließungsringes aus der Straße *Neues Feld*. Von diesem Punkt bis zur Straße *Neues Feld* muss die ableitende Kanalisation entgegen dem Geländegefälle verlegt werden. Das Oberflächenwasser kann somit nicht über die Straßenfläche einem tiefer gelegenen, kanalisierten Bereich zugeleitet werden.

Die baulichen Anlagen auf den gekennzeichneten Flächen sind daher durch geeignete konstruktive Maßnahmen zum lokalen Objektschutz gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen, d.h.:

- Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen
- Durch konstruktive Maßnahmen muss auf den Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos um die Bebauung herum Richtung altes Siek abgeleitet wird.
- Erdgeschossfußböden sind mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der anschließenden Geländehöhe anzuordnen.
- Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Rückstauenebene sind unbedingt überflutungssicher auszubilden.
- Die detaillierte, fachkundige Ausgestaltung u.a. der Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

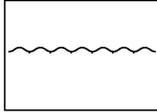
Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die endgültige Straßenoberfläche bzw. die sich daraus ergebende Rückstauenebene.

Nachrichtliche Übernahme

gemäß § 9 (6) BauGB:

Namenloses Gewässer 16.01
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m



5,0 m

6. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** 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.
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. **Kampfmittel/Bombenblindgänger:** Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: 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. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der 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. 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 Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche 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. **Belange des Artenschutzes:** Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für gehölz- und gebäudenutzende Vögel auszuschließen, sind Baumfällungen, Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen (ab 01.10. bis 28./29.02.) oder die zu entfernenden Gehölze und Bäume und abzureißende Gebäude sind vor der Maßnahme auf Nutzung durch Vögel zu untersuchen. Um ein Tötungs- und Verletzungsrisiko für Fledermäuse auszuschließen, sind abzureißende Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Der Abriss sollte möglichst in der Zeit von August bis Ende Oktober durchgeführt werden, da zu dieser Zeit die Wochenstuben aufgelöst sind, die Tiere sich aber noch nicht in der Winterruhe befinden.
6. **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.