

Anlage

D	Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Entwurf – Nutzungsplan- Textliche Festsetzungen- Begründung Planungsstand: Entwurf zur erneuten Offenlage, November 2013
----------	--

Stadt Bielefeld

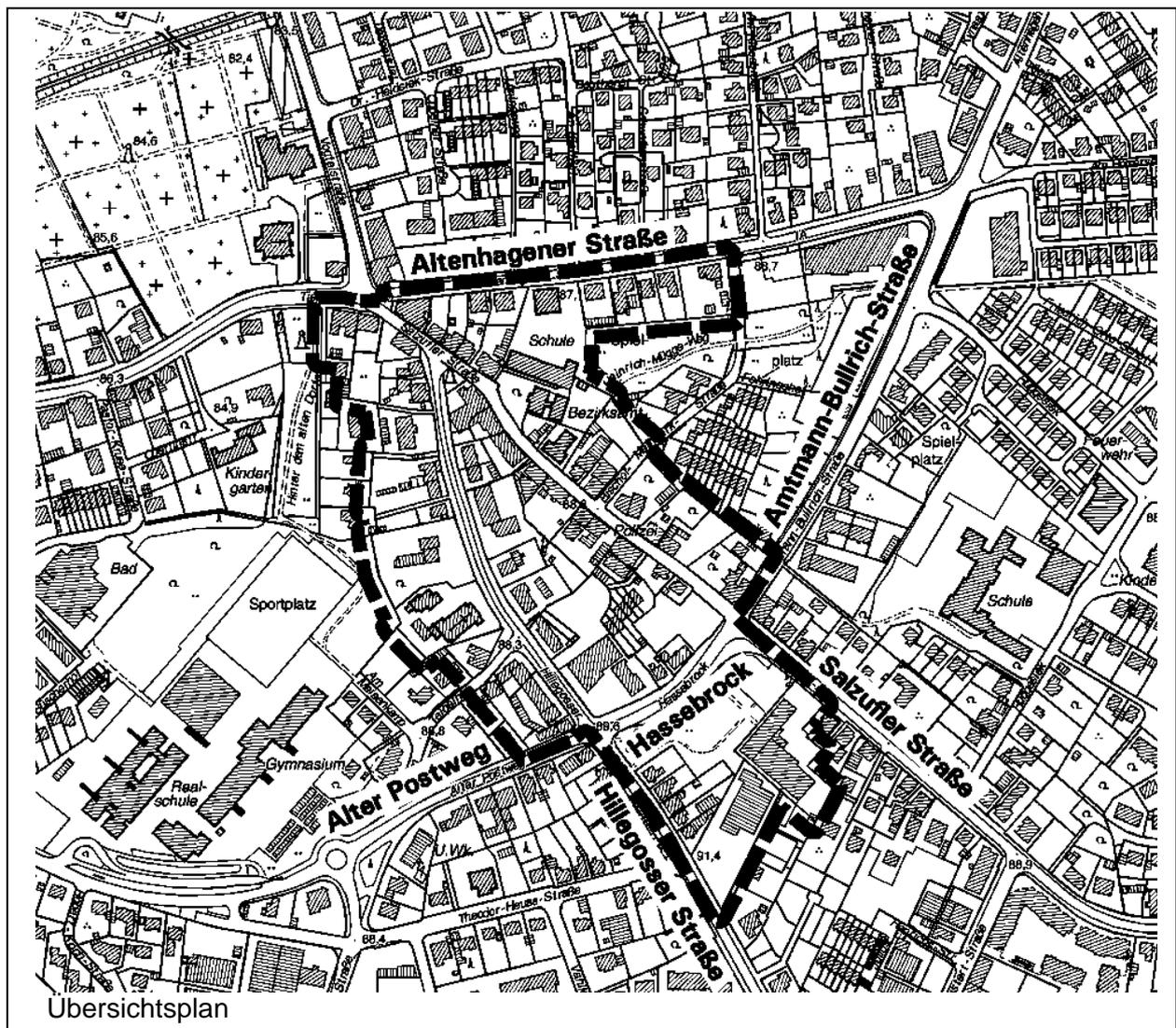
Stadtbezirk Heepen

Neu- und Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/H 20

„Ortskern Heepen - Erweiterung“

Verfahrensstand: Entwurf zur erneuten Offenlage November 2013



Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Neu- und Erstaufstellung

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

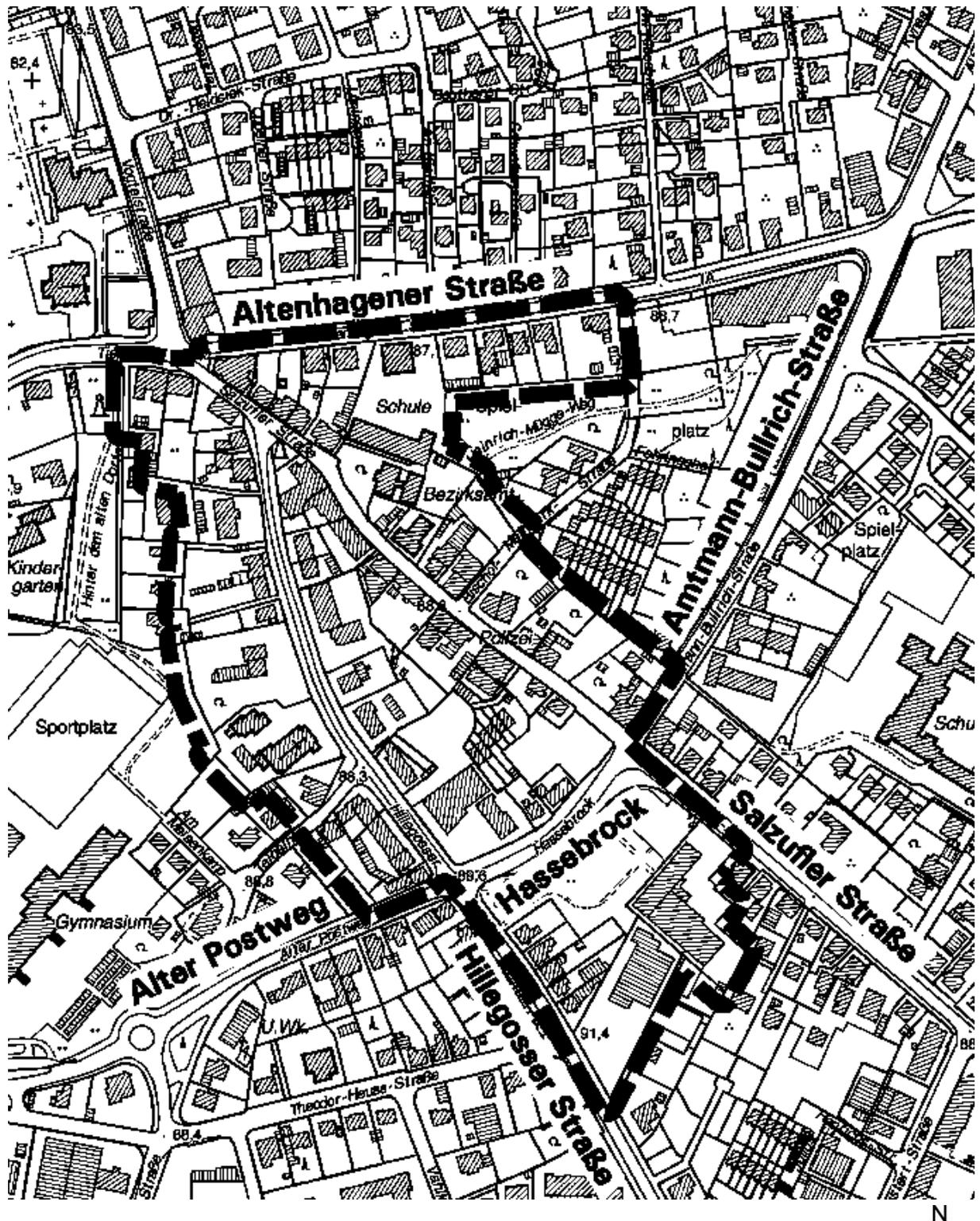
1. Lageplan, Übersicht
2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/H 1.2, Auszug
3. Bestandsplan „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Auszug
4. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan
5. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Zwischenstand September 2011
6. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Stand März 2013
7. Gegenüberstellung Nutzungsplan im Bereich Amtplatz – Auszug, Entwicklung der Planung mit Stand September 2011, März 2013 und November 2013
8. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Stand November 2013 für erneute Offenlage
9. Angabe der Rechtsgrundlagen
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
11. Hinweise zur Beachtung

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

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Neu- und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 20 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzung des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

1. Lageplan, Übersicht



Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, ohne Maßstab

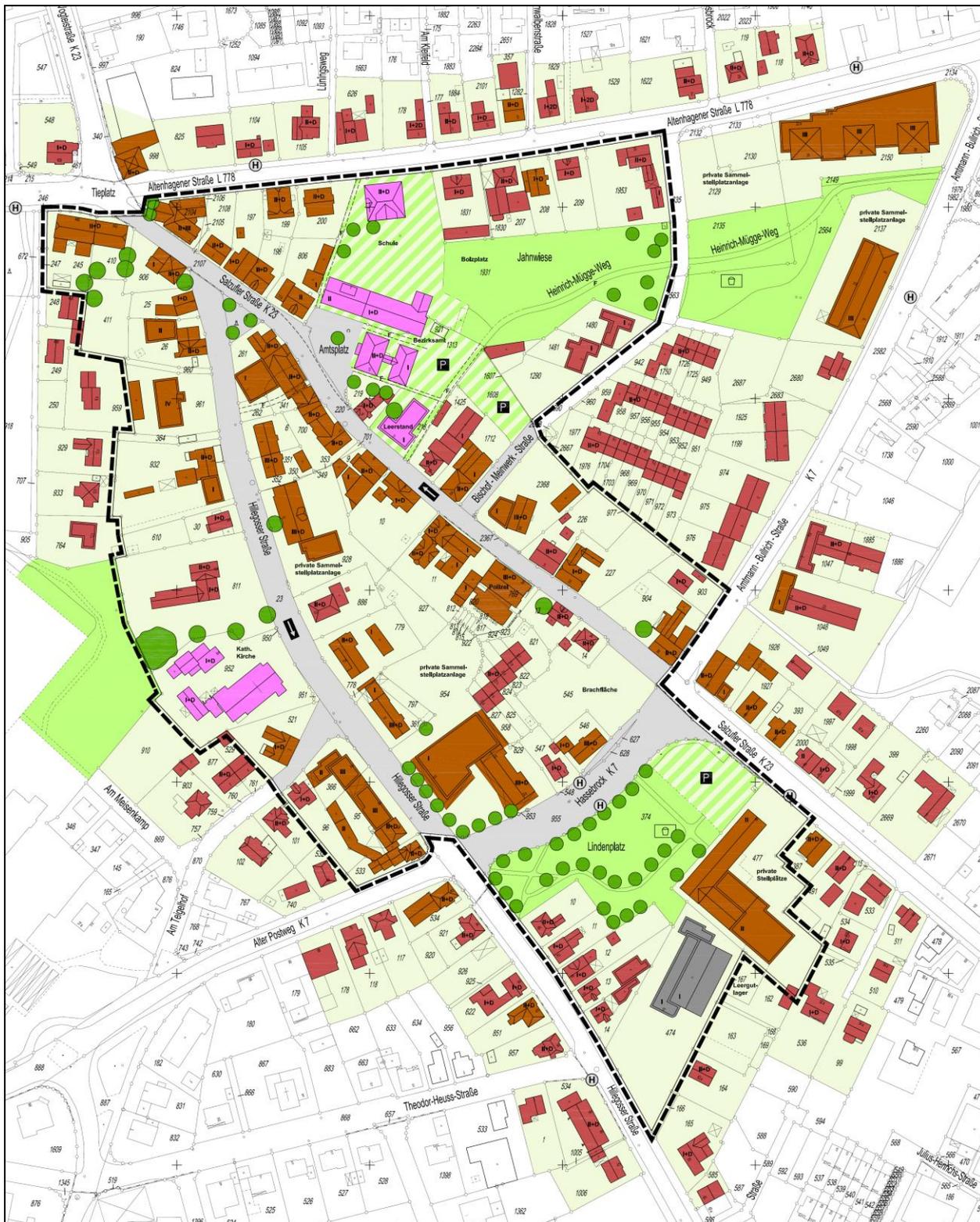


2. Ausgangslage: Bebauungsplan Nr. III/H 1.2, Auszug



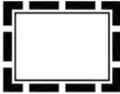
Auszug: Bebauungsplan Nr. III/H 1.2 (Satzungsbeschluss 28.11.1980) für den Bereich der Ortsmitte Heepen und vorgeschlagene Erweiterungen, ohne Maßstab

3. Bestandsplan „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Auszug

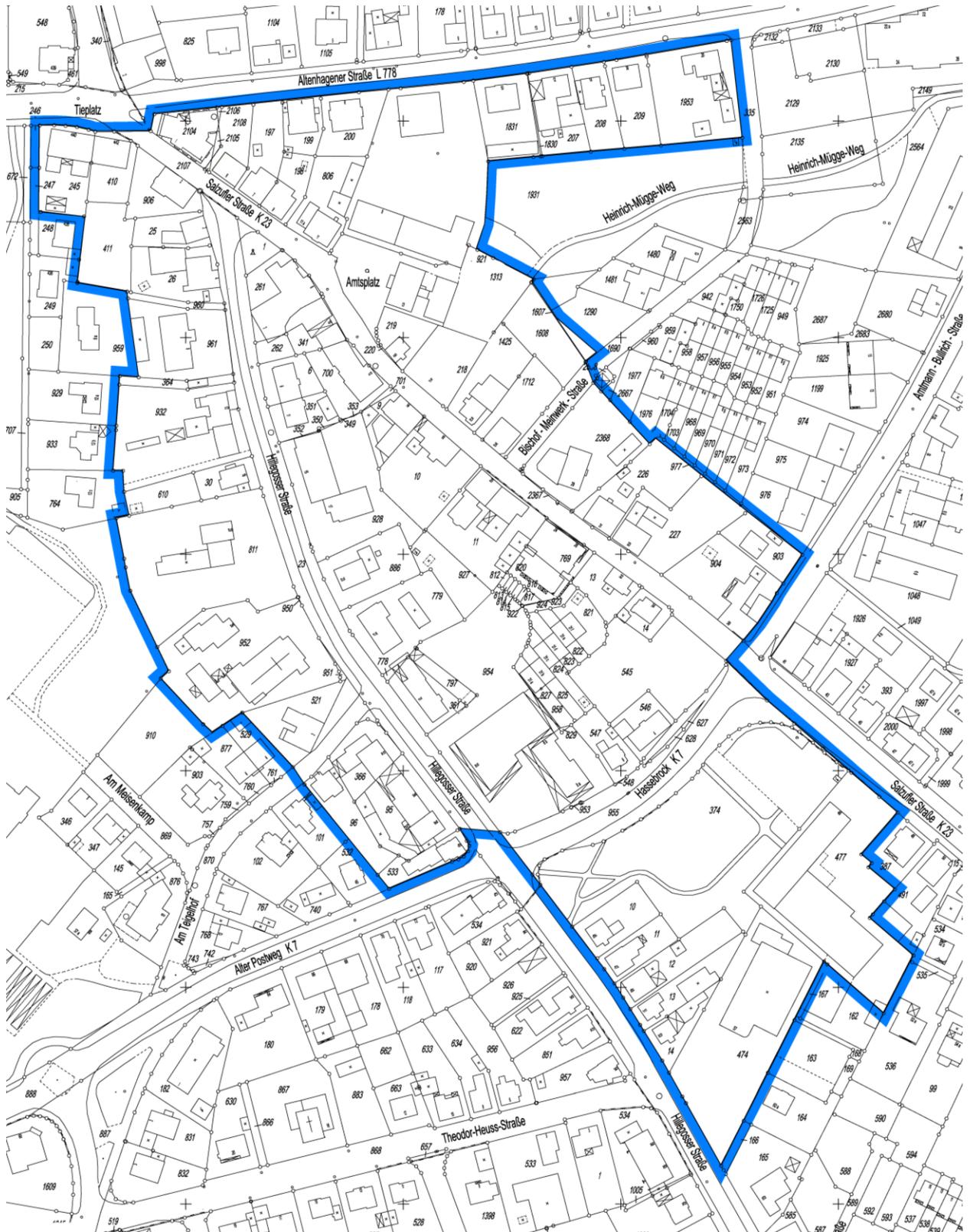


Bestandsplan „Ortskern Heepen – Erweiterung“, Auszug
ohne Maßstab, Stand März 2010

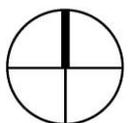
Bestandsplan, Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
Hauptnutzung	
	Allgemeines Wohnen
	Gemischte Nutzung
	Gewerbliche Nutzung
	Gemeinbedarfsfläche
Dachlandschaft	
	Walmdach (WD)
	Satteldach (SD)
	Flachdach (FD)
II+D	Geschossigkeit, hier: 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Öffentliche Parkplatzfläche
	Einbahnstraße
	Fußwege
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	nicht bebaute sonstige öffentliche Fläche
	Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche
	Bushaltestelle
	Spielplatz
	Baumbestand Hinweis: Die Einmessung des Baumbestandes erfolgt im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens

4. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan



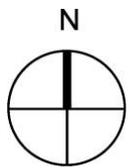
Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Geltungsbereich, ohne Maßstab



5. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ – Zwischenstand September 2011



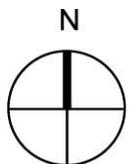
Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Zwischenstand September 2011, ohne Maßstab



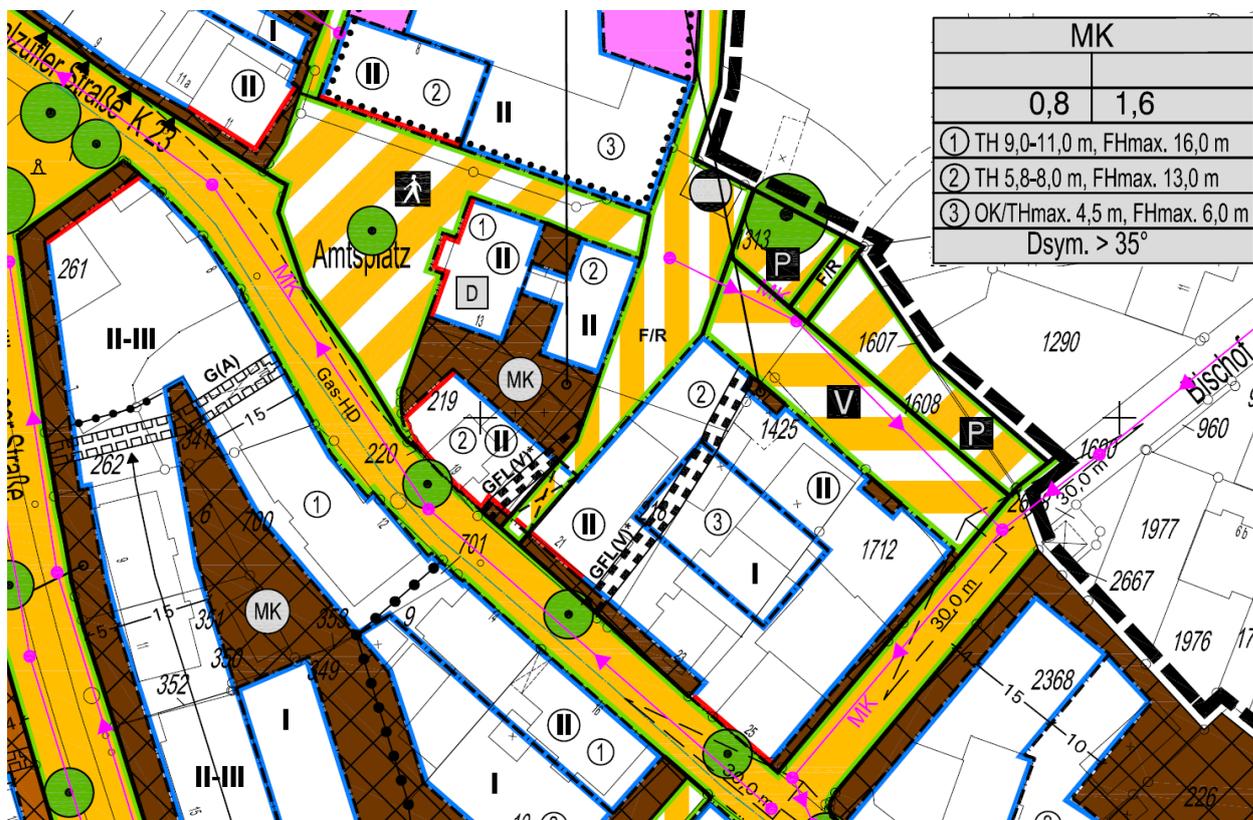
6. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ – Stand März 2013



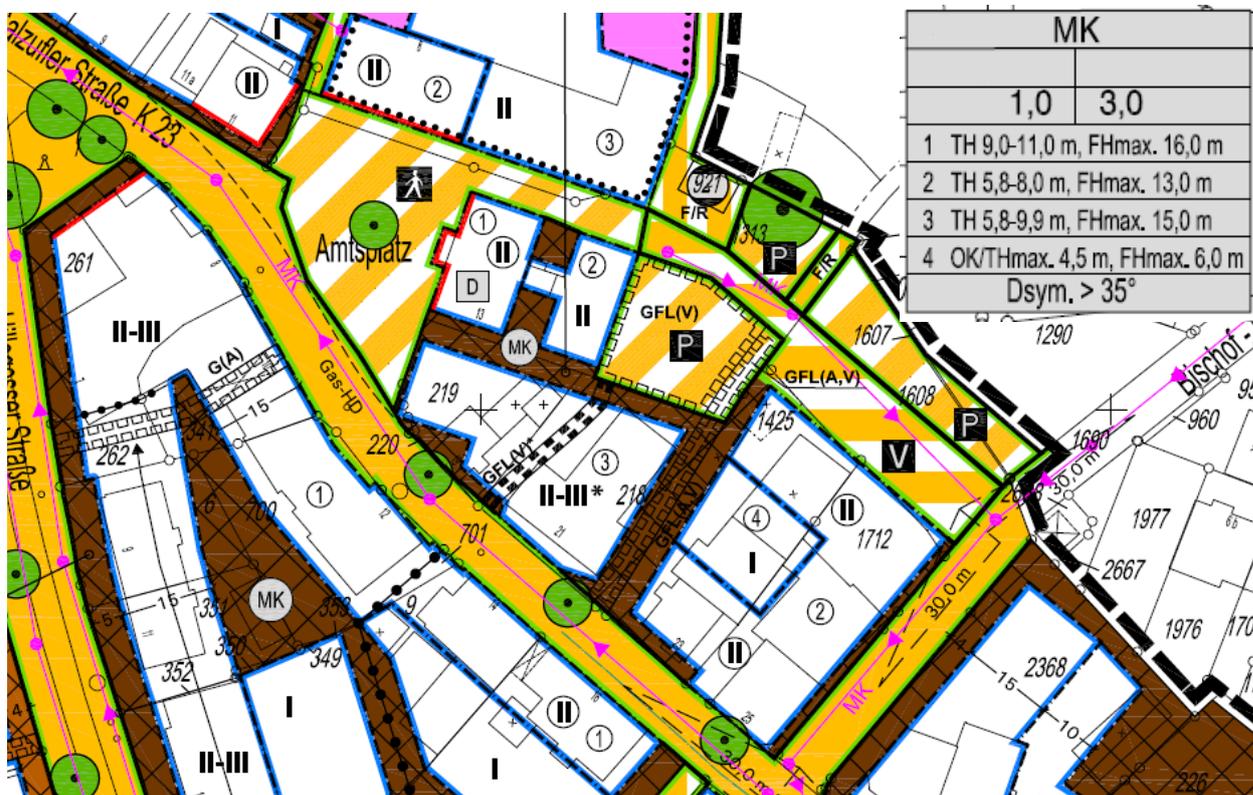
Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Entwurf März 2013, ohne Maßstab



7. Gegenüberstellung Nutzungsplan im Bereich Amtspatz - Auszug Entwicklung der Planung Stand September 2011, März 2013 und November 2013



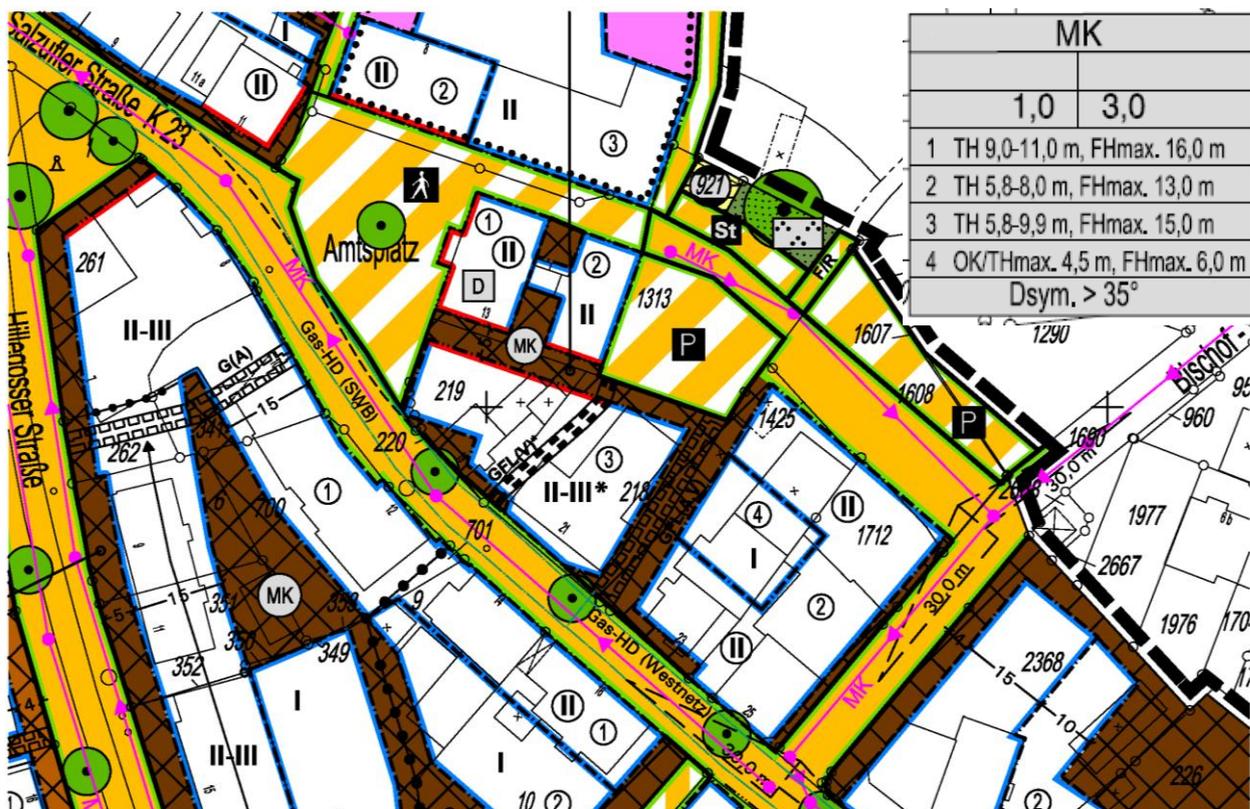
Planzeichnung Entwurf – Zwischenstand September 2011



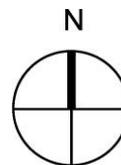
Planzeichnung Entwurf – Stand März 2013



/zu 7: Gegenüberstellung Nutzungsplan im Bereich Amtspatz - Auszug



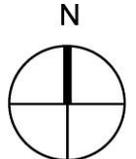
Planzeichnung Entwurf für erneute Offenlage – Stand November 2013



8. Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“ – Stand November 2013 für erneute Offenlage



Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, Entwurf November 2013, ohne Maßstab



9. 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

§ 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

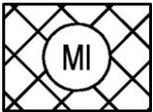
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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 Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.

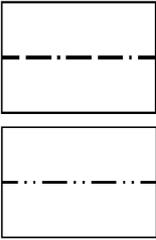
10. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p> <p><i>Hinweis: Die Abgrenzung einer unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse und von Höhenvorgaben erfolgt innerhalb eines Baugebiets mit ansonsten einheitlichen Nutzungsmaßen etc. i.W. durch Baugrenzen.</i></p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.1.2 <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>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen.
	<p>1.2 <u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Südosten des Plangebiets mit Sonderregelung gemäß § 1 (10) BauNVO</u></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

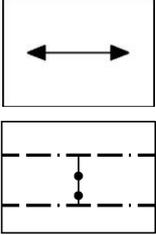
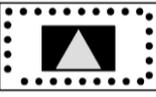
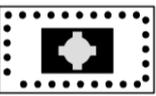
	<p>1.2.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Gartenbaubetriebe 5. Tankstellen. <p>1.2.4 <u>Getränkhandel: Fremdkörperfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO:</u> Für den bestehenden Getränkehandel auf Flurstück 477 mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 1.180 m², mit einem Außenlager sowie vollständig versiegelten Freiflächen für Stellplätze etc. sind Änderungen und Erneuerungen des Betriebs unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <p>Das Grundstück des Getränkemarkts darf nicht in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von Lkw zum Zweck der Anlieferung bzw. des Abholens von Leergut angefahren werden. Ggf. ist dies durch bautechnische Maßnahmen sicherzustellen.</p> <p>Zum Schutz vor störenden bzw. belästigenden Lichtimmissionen (Raumaufhellung und Blendung) durch die Grundstücks- und Parkplatzbeleuchtung und durch das Fahrlicht von Fahrzeugen bei Dunkelheit oder in der Morgen- bzw. Abenddämmerung beim Befahren des Grundstücks bzw. des Parkplatzes sind</p> <ol style="list-style-type: none"> a) die Grundstücks- und Parkplatzleuchten so auszurichten bzw. deren Abschirmungen so auszuführen, dass sie auf den Boden abstrahlen und b) die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 387, 491 und 536 mit einem lückenlosen, ausreichend hohen und lichtundurchlässigen Zaun beginnend an der Salzufler Straße zu versehen. <p>Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Garagen und ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 1,0 ausnahmsweise zulässig.</p>
	<p>1.3 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.3.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude mit Einschränkungen für Wohnungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude gemäß 1.3.2, 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.

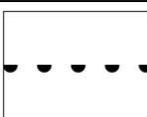
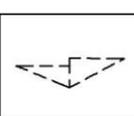
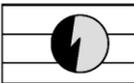
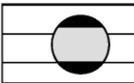
	<p>1.3.2 <u>Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO:</u> Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude.</p> <p>1.3.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</p> <p>1.3.4 <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>1.3.5 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und 1 (9) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.).</p>
	<p>1.4 <u>Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.4.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 7 (2) BauNVO:</u> 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten oberhalb des Erdgeschosses, 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.</p> <p>1.4.2 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 1 (7) i.V.m. § 7 (2) BauNVO:</u> 7. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss der Gebäude.</p> <p>1.4.3 <u>Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 7 (3) BauNVO:</u> 2. Wohnungen, die nicht unter 1.4.1 und 1.4.2 fallen.</p> <p>1.4.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 7 (2) BauNVO:</u> 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.</p> <p>1.4.5 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 7 (2) BauNVO:</u> 2. Vergnügungsstätten im Erdgeschoss der Gebäude.</p> <p>1.4.6 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 7 (3) BauNVO:</u> 1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen.</p> <p>1.4.7 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und 1 (9) i.V.m. § 7 (2) BauNVO:</u> Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete</p>

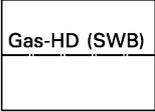
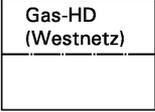
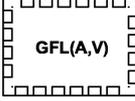
	Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.).
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
	2.2 In den Teilflächen des MK, in denen gemäß Eintrag in der Plankarte eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist, kann diese GRZ von 0,8 durch versiegelte Freiflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
1,2	2.3 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2
II II – III Ⓜ	2.4 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO 2.4.1 Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse 2.4.2 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse 2.4.3 Vollgeschosse, zwingend, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse 2.4.4 Ausnahmen nach § 16 (6) BauNVO:
II-III*	a) In der entsprechend markierten Teilfläche des MK im Bereich Salzufler Straße/Amtsplatz (insbes. Flurstücke 218 und 219) kann ein über der gemäß Plankarte festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse liegendes viertes Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden. Die Außenwände des obersten Geschosses müssen hierbei einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses einhalten (u.a. Staffelgeschosse). Untergeordnet können auf insgesamt maximal 1/3 der umlaufenden Gesamtfassadenlänge ausnahmsweise aufgehende Gebäudeteile auf der Außenwand des Gebäudes errichtet werden (bspw. für Treppenhäuser, Fahrstühle und sonstige technische Anlagen und Bauteile). Die gemäß Plankarte festgesetzten Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen bleiben unberührt. Auf die ausnahmsweise Möglichkeit der Überschreitung der Traufhöhe wird ergänzend hingewiesen (siehe auch Ziffer 2.5.6 b) der textlichen Festsetzungen).

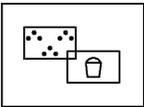
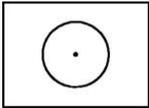
	<p>b) In der entsprechend markierten Teilfläche des MK im Nordwesten des Plangebiets an der Hillegosser Straße (Flurstück 961) kann ein drittes Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß Plankarte festgesetzten Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind einzuhalten.</p>
<p>THmax. 6,5 m</p> <p>TH 5,6 – 7,5 m</p> <p>FHmax. 10,5 m</p> <p>OK/THmax. 4,5 m</p>	<p>2.5 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.5.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), z.B. 6,5 m</p> <p>2.5.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, z.B. von 5,6 m bis 7,5 m</p> <p>2.5.3 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut), z.B. 10,5 m</p> <p>Als maximal zulässige Gebäudehöhe für Flachdächer (oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika)) gilt die gemäß Eintrag in der Plankarte festgesetzte Traufhöhe.</p> <p>2.5.4 Maximal zulässige Gebäude- bzw. Traufhöhe für Nebengebäude und sonstige Baukörper in den Hofinnenbereichen (Gebäude in zweiter Reihe von den gemäß Plankarte festgesetzten öffentlichen Straßen) in Abhängigkeit von der Dachform in Meter:</p> <p>a) Oberkante Gebäude (OK) für Gebäude mit Flachdach in Meter (maximal zulässige Gebäudehöhe = oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika)), z.B. 4,5 m</p> <p>b) Traufhöhe (TH) für Gebäude mit geneigtem Dach in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), z.B. 4,5 m</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe für Nebengebäude und sonstige Gebäude in den Hofinnenbereichen mit geneigtem Dach ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte.</p> <p>2.5.5 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend:</p> <p>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>2.5.6 Ausnahmen nach § 16 (6) BauNVO:</p> <p>a) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelas-</p>

	<p>sen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p> <p>b) Sofern gemäß Ziffer 2.4.4.a) der textlichen Festsetzungen ein oberstes Geschoss über die gemäß Plankarte festgesetzte maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise zugelassen wird, kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe auf einer Länge von maximal 1/3 der umlaufenden Gesamtfassadenlänge um bis zu maximal 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>c) Die in der Plankarte festgesetzte jeweilige maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe in den Teilbauflächen des MK kann für fernmelde-technische Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 10,0 m ausnahmsweise überschritten werden.</p> <p>d) Bei Gebäuden in den Hofinnenbereichen (Gebäude in zweiter Reihe von den gemäß Plankarte festgesetzten öffentlichen Straßen) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die festgesetzte jeweilige maximale Firsthöhe eingehalten wird.</p> <p>e) Bei privaten Stichstraßen/-wegen kann nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
o g	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Geschlossene Bauweise</p>
 <p>5,0 m</p>	<p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>3.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:</p> <p>- Baugrenzen</p> <p>- Baulinien</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p>

	<p>3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfistrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach.</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfistrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im WA</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Auf den Baugrundstücken im WA sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden: Gemäß § 31 (1) BauGB können bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück innerhalb der Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p><i>Definition Vorgarten: Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i></p>
<p>5</p>	<p>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB</p>
	<p>5.1 Schule</p>
	<p>5.2 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>
<p>6</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
	<p>6.1 <u>Begrenzungslinie von Verkehrsflächen</u></p>
	<p>6.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p>

	<p>6.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentliche Platzfläche/Fußgängerbereich</p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge und Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig.</p> <p>Öffentlicher Fußweg</p> <p>Öffentliche Stellplatzanlage</p> <p>Private Stellplatzanlage</p> <p>Private Erschließungswege (zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten siehe auch Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen).</p>
	
<p>F/R</p>	
<p>F</p>	
<p>P</p>	
<p>St</p>	
<p>P</p>	
	<p>6.4 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</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>7</p>	<p>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>Gasstation der Stadtwerke Bielefeld</p>

  	<p>7.2 <u>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</u></p> <p>Erdgashochdruckleitung (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld)</p> <p>Erdgashochdruckleitung (gemäß Geodatenbestand der Westnetz GmbH)</p> <p>Mischwasserkanal (gemäß Kataster der Stadt Bielefeld)</p>
<p>8</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>8.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Allgemeinheit sowie zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung zu belasten (siehe auch Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen).</p>
	<p>8.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite in gekennzeichneten Bereichen zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung zu belasten.</p>
	<p>8.3 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite in gekennzeichneten Bereichen zu Gunsten der Anlieger zu belasten.</p>
	<p>8.4 <u>Fläche mit Gehrechten im WA im südlichen Plangebiet an der Hillegosser Straße</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche zwischen der Planstraße im Südwesten des Plangebiets und dem Lindenplatz ist in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld in ihrer räumlichen Lage verändert sowie überbaut werden. Die lichte Höhe des überbaubaren Wegs beträgt mindestens 2,5 m. Die Durchlässigkeit zwischen dem Lindenplatz und der Hillegosser Straße ist sicherzustellen.</p>
	<p>8.5 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> mit aufschiebend bedingtem Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB</p> <p>Die Fläche ist in gesamter Breite in gekennzeichneten Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und der Stadtentwässerung zu belasten.</p>

	<p>Eine Bebauung der Flächen ist erst möglich, sofern und sobald die vorhandenen Leitungstrassen verlegt und in Betrieb genommen worden sind.</p> <p><i>Hinweise:</i> <i>Eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern sowie der Stadtentwässerung wird empfohlen. Im Falle baulicher Maßnahmen ist die genaue Lage der Leitungen in der Örtlichkeit zu überprüfen.</i> <i>Im Bereich der Teilfläche des MK Salzufler Straße/Amtsplatz (Flurstücke 218 und 219) erfolgt derzeit eine Abstimmung zwischen den Beteiligten über die Trassenverlegung. Ggf. kann hier die Leitungstrasse im weiteren Verfahren gestrichen werden.</i></p>
9	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz</p>
10	<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>10.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen Die entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt.</p> <p>Für Ersatzpflanzungen bei Abgang der innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßen Am Teigelhof, Hillegosser Straße sowie Salzufler Straße festgesetzten Einzelbäume kann für notwendige Zufahrten, aufgrund bestehender Leitungen sowie aus gestalterischen Gründen von dem festgesetzten Standort um bis zu 3,0 m abgewichen werden.</p>

11	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>																		
	<p>11.1 <u>Passiver Schallschutz</u></p> <p>Die Außenbauteile der Gebäude im gesamten Plangebiet sind bei einer prognostizierten Verkehrslärmbelastung von 60 dB(A) bis 75 dB(A) bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden*:</p> <table border="1" data-bbox="539 792 1420 922"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohnräume tags</th> <th>Schlafräume nachts</th> <th>Ruhebedürftige Einzelbüros</th> <th>Büros für mehrere Personen</th> <th>Großraumbüros, Gaststätten, Läden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA</td> <td>35 dB(A)</td> <td>30 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>MI/MK</td> <td>40 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.</p> <p><i>Hinweis: VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Bauamt, Bauberatung und im Umweltamt der Stadt Bielefeld.</i></p> <p><i>*Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung wird auf den Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 verwiesen. Ein Auszug findet sich in den Hinweisen zur Beachtung.</i></p>		Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden	WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	MI/MK	40 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden														
WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)														
MI/MK	40 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)														
12	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>																		
Dsym > 35°	<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></p> <p>In den Teilbauflächen des WA, des MI und des MK sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Symmetrisches geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. > 35°</p> <p><i>Definition symmetrisches geneigtes Dach: Symmetrische Neigung der Hauptdachflächen und gleichzeitig identische Länge der Hauptdachfläche vom First bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Beispiele sind ein symmetrisches Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach.</i></p>																		

<p>FD</p> <p>SD > 40°</p>	<p>Flachdach mit maximal 3° Dachneigung</p> <p>Satteldach, Neigung der Dachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. > 35°. Das Krüppelwalmdach ist als Sonderform des Satteldachs ausdrücklich zulässig.</p> <p>Bei Gebäuden in den Hofinnenbereichen (Gebäude in zweiter Reihe von den in der Plankarte festgesetzten öffentlichen Straßen) sowie bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der vorgegebenen Dachform siehe Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen.</i></p> <p>12.1.2 <u>Dacheindeckung</u></p> <p>Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder 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.</p> <p>Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig.</p> <p>12.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein 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.</p> <p>Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).</p> <p>Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.</p> <p>Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.</p> <p>12.1.4 <u>Abweichungen</u></p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 bis 12.1.3 zugelassen werden.</p>
------------------------------	---

Abweichungen von den Vorgaben zur Dachgestaltung nach 12.1.1 bis 12.1.3 können bei einem vorliegenden architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

12.1.5 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schrifthöhe dabei 0,6 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen

Je Gebäude ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 2,5 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.5 verwiesen.

Ausleger:

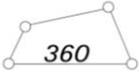
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Hierzu zählen insbes. die Farbtöne:

- Tagesleuchtfarben: RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), RAL 3026 (Leuchthellrot), RAL 6038 (Leuchtgrün);
- Farben im Straßenverkehr: RAL 1023 (Verkehrsgelb), RAL 2009 (Verkehrsorange), RAL 3020 (Verkehrsrot), RAL 4006 (Verkehrspurpur), RAL 5017 (Verkehrsblau), RAL 6024 (Verkehrsgrün), RAL 7042 (Verkehrsgrau A), RAL 7043 (Verkehrsgrau B), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9017 (Verkehrsschwarz).

	<p>Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.</p> <p><u>Unzulässige Werbeanlagen:</u> Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.</p>
	<p>12.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>12.2.1 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u></p> <p>Stellplatzsammelanlagen ab 4 Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Abweichungen können zugelassen werden.</p> <p>Ist eine Begrünung der Stellplatzflächen im regelmäßigen Raster nicht möglich, ist alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an anderer geeigneter Stelle innerhalb der jeweiligen Teilfläche des Baugebiets bzw. der Verkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.</p>
13	<p>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5) und (6) BauGB</p>
	<p>13.1 Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB, hier WA-Teilfläche im südlichen Plangebiet an der Hillegosser Straße in Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel an der Salzufler Straße mit Vorbelastung durch Gewerbelärm:</p> <p>Zur Information der Bauwilligen und der Bewohner sowie zur Absicherung des bestehenden Getränkehandels mit Leergutlager im genehmigten Umfang wird der durch Gewerbelärm vorbelastete WA-Bereich im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Immissionswerte liegen aber tagsüber im Rahmen von Mischgebieten, in denen ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind; ein Nachtbetrieb (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) erfolgt nicht. Hier können die künftigen Bewohner keine idealtypischen Werte für ein WA einfordern (siehe auch Begründung, Kapitel 5.5.3).</p>

	Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume wie Kinder- und Schlafzimmer auf abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (architektonische Selbsthilfe).
	13.2 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB Vorhandene Baudenkmäler
14	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 	vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

11. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde 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. **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.
6. **Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März - 30. September) beseitigt werden.
Bei einer geplanten Beseitigung von Bäumen ist ab einem Stammdurchmesser von 0,3 m ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, der den Baumbestand auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und deren Besatz überprüft. Potenzielle, nicht besetzte Fledermausquartiere werden fachgerecht verschlossen, um ein Einwandern von Tieren bis zur Fällung zu verhindern.
Bei geplanten Gebäudeabrissen oder geplanten baulichen Veränderungen an Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist ein Fledermaus- und Vogelexperte hinzuzuziehen. Dieser kontrolliert den Besatz potenzieller Fledermausquartiere und überprüft das Gebäude

auf das Vorhandensein von Mehlschwalbennestern sowie Spuren der Nutzung als Brutstandort insbesondere durch die Arten Schleiereule und Turmfalke.

Bei Hinweisen auf die Nutzung von Gebäuden durch Brutvögel oder Fund von Fledermäusen bzw. Hinweisen auf Fledermausquartierstandorte in oder an Gebäuden und Bäumen ist die untere Landschaftsbehörde zur Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen hinzuziehen.

Ist eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich, so sind diese gleichwertig zu ersetzen. Das Ersatzhabitat ist nach Möglichkeit vor der Beseitigung der Fortpflanzungsstelle herzustellen.

(Grundlage: Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Planverfahren Bebauungsplan Nr. III/H 20 „Ortskern Heepen - Erweiterung“, März 2013)

7. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:** Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 (hier: Darstellung der Tagwerte).

