Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. 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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0 — Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
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 -

1 — Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — 1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO
Hinweis: Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 — Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,4

0,8 — 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
(je nach Gesamthöhe ggf. mit Staffelgeschoss, s. Punkt 2.4)

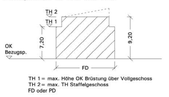
II — Zahl der Vollgeschosse, hier z. B. maximal zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

Die zulässige maximale Traufhöhe oder Gebäude-/Firsthöhe ergibt sich für die Teilbauflächen aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen WA1 bis WA6 in der Plankarte:

2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter:
TH1max. 7,2 m — - TH1 = maximale Traufhöhe der Außenkante Außenfassade der Gebäude (einschließlich Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss bei Staffelgeschossen und Oberkante Attika bei einem Flachdach ohne zusätzliches Staffelgeschoss), hier 7,2 m
TH2max. 9,2 m — - TH2 = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses im WA1, hier 9,2 m

Prinzipskizze zu TH1 und TH2:



2.4.2 Zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter im
GH 8,4 - 10,5 m — WA1, hier 8,4 m bis 10,5 m

2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter im WA2, WA3, WA4, WA5
GHmax. 8,5 m — und WA6, hier z. B. 8,5 m

2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:
Traufhöhe:
- Bei Flachdächern Oberkante Attika oder bei Flachdach mit Staffelgeschoss Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss gemäß 2.4.1
- Bei Pultdächern Schnittkante der Außenfläche der Außenwand der niedrigeren Wandseite mit der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) wird hiervon abweichend durch die zulässige Gesamthöhe GHmax. bestimmt.

Gesamthöhe der Gebäude:
Bei Gebäuden mit Flachdach oberster Abschluss der Wand (= Oberkante Attika, ggf. auch über Oberkante Staffelgeschoss), bei Pultdächern Oberkante Dach der höheren Dachseite (s. o.)

Unterer Bezugspunkt:
- Mittlere Höhe (= Mittelwert) der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Hinweis: Auf die für das Plangebiet erstellte Verkehrsanlagenplanung mit Höhenlage der Straßenflächen wird ausdrücklich verwiesen (SM Ingenieurplan GmbH, Bielefeld, 01/2017), diese ist Grundlage für die Höhenermittlung. Die Ausbauhöhen sind nachrichtlich in den Nutzungsplan eingetragen.

2.4.5 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB für Solaranlagen auf Flachdächern:
Die zulässige Gebäudehöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen kann um maximal 0,5 m überschritten werden (zur Anlagenhöhe und Anordnung siehe auch örtliche Bauvorschrift unter Punkt 12.1.3)

3 — Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien oder Baugrenzen umgrenzter Bereich:

- Baulinie
Ein Zurücktreten hinter die im Nutzungsplan festgesetzten Baulinien um bis zu 1,0 m kann als Ausnahme gemäß § 23 (2) BauNVO zugelassen werden.
Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche (§ 9(1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 23 BauNVO): Im WA1 ist der westliche Eckbaukörper auf der westlichen Baulinie zu errichten (Zurücktreten ggf. bis zu 1 m siehe oben), die Tiefe der Abstandflächen gegenüber der Lärmschutzwand mit eigenen Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW ist hier entlang der Baulinie entsprechend zu reduzieren.

- Baugrenzen

Hinweis zur Riegelbebauung im WA1: Errichtung von jeweils durchgangigen Baukörpern innerhalb der drei Baufelder (s. Punkt 11.1.2)

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
gemäß § 23 (5) BauNVO

3.3.1 Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Carports
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den in der Plankarte gekennzeichneten je 3 m breiten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 12.2.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig – ausgenommen hiervon ist jedoch die Randzone mit Zufahrtverbot im WA1 gemäß Festsetzung 6.4.2.

3.3.2 Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Hinweis: zu Vorgartenzonen, Einfriedungen etc. s. örtliche Bauvorschriften/Punkt 12.2.2

4 — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

TG — 4.1 Tiefgaragen im WA1
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die mit der die Baugrundstücke unterbauten werden dürfen, mit Anschluss an die private Verkehrsfläche im Norden (Einzeltiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgarage für alle drei Baukörper im WA1)

St/WA1 — 4.2 Fläche für Stellplatzanlagen im WA1
Fläche für ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sowie für Garagen-/Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze, zugeordnet zu den Gebäuden im WA1 im WA1 sind weitere ebenerdige Stellplatzanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Als Ausnahme können Sonderstellplätze/-carports für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä. zugelassen werden. *Hinweis: Festsetzung 3.3 ist zu beachten.*

5 — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

8 WE / 11 WE — 5.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA1
gemäß Planeintrag:
maximal 8 Wohneinheiten für die Eckgebäude im Osten und Westen und 11 Wohneinheiten im Mittelbaukörper

2 WE / 1 WE(D) — 5.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den WA2, WA3, WA4, WA5 und WA6 gemäß Planeintrag:
maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

6 — Verkehrsflächen und Sichtfelder
gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

6.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen

6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

6.3 Straßenverkehrsflächen, privat

6.4 Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

6.4.1 Ein-/Ausfahrten zur L 557 (Engersche Straße)
Ein-/Ausfahrten zur L 557 sind unzulässig. Im Nordosten kann in dem mit Pfeil gekennzeichneten Bereich als Ausnahme ggf. eine Notzufahrt (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) zugelassen werden, Voraussetzung: eindeutige Sperrung für den Regelverkehr durch eine fest installierte Zaun-/Toranlage im Anschluss an die Lärmschutzwand an der L 557.

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im WA1
Im gekennzeichneten Bereich entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraße im WA1 sind Ein-/Ausfahrten für oberirdische Stellplatz-/Garagen-/Carportanlagen und für Tiefgaragen unzulässig.

6.5 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7 — Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation der Stadtwerke Bielefeld

Erdgasregleranlage der Stadtwerke Bielefeld

7.2 Leitungstrassen
Übernahme gemäß Entwässerungsplanung (SM Ingenieurplan GmbH, Bielefeld, 01/2017)
Die genaue Lage der Leitungstrassen kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soweit erforderlich verändert werden.

- Schmutzwasserkanal, Planung

- Mischwasserkanal, Planung

- Regenwasserkanal, Planung

- privater Schmutzwasserkanal, Bestand
Hinweis: Lage nicht eingemessen, nur kurze Trassenführung im Plangebiet

Hinweise:
Leitungstrassen außerhalb des Plangebiets gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:

- *Mischwasserkanal, Bestand*

- *Regenwasserkanal, Bestand (Landesbetrieb Straßenbau NRW)*

Beidseits von Kanaltrassen ist ein Streifen von je 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

8 — Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünfläche

V — Zweckbestimmung Verkehrsgrün

8.2 Private Grünfläche

E — Zweckbestimmung Gebietseingrünung

9 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GF(F,R) — 9.1 Fläche mit Geh- und Fahrrechten für geplante Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer:
Die Fläche im gekennzeichneten Bereich im Nordwesten im Bereich des WA1 und der privaten Grünfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fußgänger, Radfahrer) zu Gunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Ampelanlage an der L 557 und an die Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) im Plangebiet zu belasten. Die genaue Wegeführung kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soweit erforderlich verändert werden. Im südlichen Abschnitt überlagert sich das Geh- und Fahrrecht mit dem Leitungs-, Unterhaltungs- und Betreutungsrecht gemäß Punkt 9.2 im Bereich des geplanten Schmutzwasserkanals.

GFL(V) — 9.2 Fläche mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betreutungsrechten für die geplante Anlage von Ver-/Entsorgungsmedien:
Die Flächen im jeweils gekennzeichneten Bereich sind in gesamter Breite mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betreutungsrechten zu Gunsten der Nutzungsberechtigten sowie der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Im Nordwesten im WA1 überlagert sich das Leitungsrecht mit dem Geh- und Fahrrecht für Fußgänger/Radfahrer gemäß Punkt 9.1. Im WA4 ist die genaue Lage der Kanaltrasse und die davon abhängige Lage und Breite des GFL im Zuge der Tiefbauplanung festzulegen.

Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zu Beachtung/Punkt 4

GFL(A,V) — 9.3 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im WA4
Die Fläche im gekennzeichneten Bereich ist in gesamter Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Zu Leitungs- und Unterhaltungsrechten für Entwässerungsleitungen: siehe Hinweise zur Beachtung/Punkt 4

10 — Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

10.1 Anpflanzung standortgerechter Bäume auf Privatgrundstücken entlang der Planstraße
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter heimischer, kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Geeignete Arten sind z. B. Apfeldorn (Crataegus x lavallei 'Carrierei'), Blumenesche (Fraxinus ornus), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)/Hochstamm, Schnee-Felsenbirne (Amelanchier arborea ‚Robin Hill').

Hinweise:
- *Weitere Beispiele geeigneter Arten: s. Umweltbericht, Kap. 4/Tab. 2: Pflanzenauswahlliste Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juni 2016/ redaktionell angepasst 01/2017*
- *Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds wird die Verwendung einer Baumart empfohlen, die durch den Projektentwickler einheitlich geplant und gepflanzt werden sollte.*
- *Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen (s. Punkt 7) wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.*

10.2 Anpflanzung und fachgerechte Pflege einer Baumhecke
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im gekennzeichneten Pflanzstreifen zwischen Lärmschutzwand und Geltungsbereichsgrenze ist eine geschlossene Gehölzanpflanzung mit standortheimischen Arten vorzusehen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme vorzunehmen.

Geeignete Arten sind z. B. Feldahorn (Acer campestre), Hundsrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus).

Hinweise:
- *Weitere Beispiele geeigneter Arten: s. Umweltbericht, Kap. 4/Tab. 2: Pflanzenauswahlliste Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juni 2016/ redaktionell angepasst 01/2017*
- *Parallel zum Planverfahren werden die Gestaltung der Lärmschutzwand und die Pflanzmaßnahmen zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt.*
- *Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen (s. Punkt 7) wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.*

10.3 Erhalt von Einzelbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920). Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt.
Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 3-fach verpflanzt, in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
Für die Lärmschutzwand sind im Bereich der Kronentraufen keine Streifenfundamente und Gründungen zulässig, die die Bäume beeinträchtigen, Punktfundamente sind mit den Baumschutzanforderungen abzustimmen.
Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.

10.4 Erhalt der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von erhaltenswerten Bäumen auf Nachbargrundstücken
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die Erdoberfläche im Bereich der in das Plangebiet hereinragenden Kronentraufen von außerhalb des Plangebiets angrenzenden erhaltenswerten Bäumen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der jeweils gekennzeichnete Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Ein Ausleuchten des Schutzbereichs ist unzulässig.

11 — Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Aktiver Schutz vor Verkehrslärm

11.1.1 Schallschutzanlage als Lärmschutzwand entlang der L 557:
Entlang der L 557 ist eine geschlossene Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,0 m über dem jeweiligen vorhandenen Gelände der anschließenden Wohnbaufläche zu errichten. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei mit einem Einfügungsdämpfungsmaß Da = 25 dB bzw. einem Flächengewicht der Wandkonstruktion m'= 15kg/m² ausgeführt werden. Im Bereich der geplanten Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer zur Ampelanlage ist durch Versatz eine Überschneidung der Schutzwirkung der Wand zu sichern.

11.1.2 „Riegelbebauung" im WA1 als Schallschutzbebauung i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB:
Die baulichen Anlagen im WA1 sind entlang der dort gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen jeweils in den drei Baufeldern als durchgängiger Gebäudekörper ohne Unterbrechung zu errichten.
Vollständig errichtete „Riegelbebauung" im WA1 als aufschiebende Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB für die südlich angrenzende Bebauung:
Eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO in den WA2 bis WA6 ist erst zulässig, wenn die drei Gebäudekörper im WA1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet sind. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der Gebäudeaußenwände an den gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien.

Grundlage: *Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.04.2015.*

11.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

11.2.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlarmpegel	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB

Grundlage: *Schalltechnisches Gutachten im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Engersche Straße/Loheide in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.05.2016.*

11.2.2 Schallgedämmte Belüftung
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VI festgesetzten Flächen gemäß Punkt 11.2.1 sind Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.
Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung:
Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

11.2.3 Ausnahmen von den Reglungen 11.2.1 und 11.2.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12 — Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

FD PDmax. 10° — 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

12.1.1 Dachform und Dachneigung
In den Teilbauflächen des WA sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung,
- Pultdach (PD) mit maximal 10° Neigung der Dachfläche

Hinweis: Teilbereiche WA1 und WA2 mit zulässigem Staffelgeschoss über dem II. OG, hier möglich durch entsprechende Traufhöhenfestsetzungen.

12.1.2 Dachaufbauten über dem zulässigen Staffelgeschoss sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, s. Punkt 12.1.3).

12.1.3 Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig:
- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
- Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzuversetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

Hinweis: Ausnahmeregelung zur Gesamthöhe gem. § 31 (1) BauGB: s. Punkt 2.4.5

12.1.4 Dachbegrünung
Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind sofern statisch geeignet mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden, wobei aber mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen sind.

12.1.5 Gestalterische Einheit des Doppelhauses im WA5
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

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

12.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen
Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.
Empfehlung: Für Stellplätze sollten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).

12.2.2 Gestaltungsregelungen für Vorgärten und für straßenbegleitende Randzonen
Definition Vorgarten:
Als Vorgarten gilt der jeweilige Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront.

Einfriedungen von Vorgärten:
In Vorgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten in einer Tiefe von mindestens 3 m sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig.
Hinweis: Geeignete Arten für geschnittene Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.

Gestaltung innerhalb der straßenbegleitenden Randzonen:
Innerhalb der gemäß Punkt 3.3.1 festgesetzten straßenbegleitenden Randzonen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen. Pro Grundstück dürfen insgesamt jedoch nicht mehr als 45 % der Flächen innerhalb der Randzone für Wege und Zufahrten befestigt werden. Kiesflächen sind versiegelten Flächen gleichgestellt.

Abfallbehälter:
Abfallbehälter sind in den gekennzeichneten, 3 m breiten Randzonen gemäß Festsetzung unter Punkt 3.3.1 nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

13 — Maßangaben in Meter, hier z. B. 13,0 m

360 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

97.69 — Eingemessene Höhen in Meter über NHN, hier z. B. 97,69 m
(Vermessungsbüro Meyer, 02/2014)

105 — Eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser
(Vermessungsbüro Meyer, 02/2015)

87,90 — Straßenausbauhöhen gemäß Verkehrsanlagenplanung
(SM Ingenieurplan GmbH, Bielefeld, 01/2017)

K — Vorbelastung durch Verkehrslärm der Engerschen Straße (L 557):
Im gekennzeichneten westlichen und nördlichen Planbereich werden die idealtypischen Werte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten. Die Grenzwerte für WA- und MI-Gebiete gemäß 16. BImschV werden aber weitestgehend eingehalten, überschritten werden die MI-Grenzwerte jedoch im WA1 an der westlichen und nördlichen Fassade des westlichen Gebäudes (s. Schalltechnisches Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.01.2015 mit Nachtrag 20.04.2015 und entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß Lärmpegelbereich).

Vorbelastung durch Gewerbelärm des Hotel-/Restaurantbetriebs auf Flurstück 628:
Im gekennzeichneten nordöstlichen Bereich im WA1 und WA2 liegt die Vorbelastung durch den angrenzenden Hotel-/Restaurantbetrieb tagsüber im Bereich der idealtypischen Werte der DIN 18005 für WA, nachts werden in diesem Randbereich aber die WA-Werte überschritten, die MI-Werte werden jedoch eingehalten. Diese bestehende Vorbelastung ist insofern von den künftigen Bewohnern hinzunehmen. Empfohlen wird im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe" z. B. die Anordnung von Räumen untergeordneter Bedeutung nach TA Lärm (Badezimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Flure, Treppenhäuser) im betroffenen östlichen/nordöstlichen Randbereich.

Hinweise zur Beachtung

1 **Bodendenkmale:** Bei dem Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2 **Altlasten:** Der Standort wird im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. AS 341 geführt. Nach der historischen Recherche des Ingenieurgeologischen Büros Dr. E. Horsthemke, Gütersloh, 17.03.2016 sind aufgrund der Vornutzung keine erheblichen Gefährdungspotentiale zu erwarten. Lokal begrenzt wurden im Rahmen einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung des Consultingbüros DENKER *Umwelt*, Bielefeld, 17.01.2017 nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen nachgewiesen, die im Zuge des Rückbaus unter fachgutachterlicher Begleitung (in der Altlastensanierung erfahrener Gutachter) zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind.

3 **Bombenblindgänger:** Im gesamten Geltungsbereich sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wie folgt erforderlich:
- Sondieren der zu bebauenden Flächen/Baugruben
- Anwenden von Anlage 1, S. 58-62 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung in NRW, einsehbar unter http//www.im.nrw.de/sch/725.htm
- Tiefbauarbeiten sind frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen; Ansprechstelle ist die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22/Kampfmittelbese