TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

0 Abgrenzung
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Planzeichen ergibt.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zueinander bezieht sich bei gleichbleibender Art der baulichen Nutzung (z.B. MU 1, MU 2 etc.) ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung und/oder die Bauweise.

1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

MU – Urbanes Gebiet (MU)
gemäß § 6a BauNVO i V.m. § 1(4) - (9) BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
5. Anlagen für kirchliche Zwecke.

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

Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16,17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4.

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO auf die Grundfläche anzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl gem. § 19 (1) BauNVO von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16,17 und 20 BauNVO

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

Garagengeschosse, die ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegen sind gem. § 21a (4) nicht auf die Geschossfläche anzurechnen, auch nicht, wenn sie im Sinne von § 2 (5) BauO NRW Vollgeschosse sind.

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

II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze, z.B. II

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. mind. III max. IV.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4, WA7 und WA8 sind oberhalb von Vollgeschossen zulässige Staffelgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW an der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, die der erschließenden Verkehrsfläche zugewandt ist (Bewohnerweg, Planstraße 3, Quartiersplatz).

Im Urbanen Gebiet MU3 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausschließlich Staffelgeschosse zulässig, deren Bruttogeschossfläche 400 m² pro Staffelgeschoss und eine Geschosslänge von 20 m parallel zur längsten Baugrenze nicht übersteigen darf. Flächen notwendiger Treppen und Aufzüge, technischer Anlagen sowie Flächen von Dachterrassen sind dabei nicht anzurechnen.

Übereinanderliegende Staffelgeschosse sind auch ohne Rücksprung des zweiten Staffelgeschosses zulässig. Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge von über 40 m sind mehrere Staffelgeschosse nebeneinander zulässig, wenn diese mit einem Mindestabstand von 6 m zueinander angeordnete werden.

Zulässige Baumasse
gemäß § 21 (2) und (3) BauNVO

BM=6000m³ Zulässige Baumasse in Kubikmetern je Baufeld als Höchstgrenze z.B. 6000 m³

BM=6000-7000m³ Zulässige Baumasse in Kubikmetern je Baufeld als Mindest- und Höchstgrenze z.B. min. 6000 m³, max. 7000 m³.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind gem. § 21 a (1) BauNVO nicht auf die Baumasse anzurechnen, auch wenn sie im Sinne von §2 (5) BauO NW Vollgeschosse sind.

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH 10 m Zulässige Gebäudehöhe z.B. 10 m

Für die Baufelder der Urbanen Gebiete MU1 und MU3 in denen eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m festgesetzt ist, darf zur städtebaulichen Akzentuierung als Ausnahme auf maximal 30% der darunterliegenden Geschossfläche die höchstzulässige Gebäudehöhe um 3,50 m überschritten werden. Bauteile, die die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten sind mindestens 2 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

Zur Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt
Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.), bei Gebäuden mit flach geneigten Satteldächer Pultdächern der obere Abschluss der Dachhaut am höchsten Punkt (Firsthöhe, Gebäudehöhe).

Unterer Bezugspunkt
Die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden, öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche und dem jeweiligen Baugrundstück. Grenzt ein Baugrundstück mit mehr als einer Grundstücksseite an Verkehrsflächen an, so gilt diejenige Straße als erschließende Verkehrsfläche, der die unmittelbare Zufahrt und der Gebäudeeingang zugewandt ist.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

o – offene Bauweise

a – abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

Nur Hausgruppen als Reihenhäuser in offener Bauweise zulässig

ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung
In den markierten Baufeldern sind First und Traufe von Gebäuden einheitlich in die angegebene Richtung parallel zur Baugrenze auszurichten.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser insbesondere solche, die zur Nutzung und Verteilung regenerativer Energien dienen, sind auch außerhalb der Baufenster als Ausnahme zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die in das öffentliche Netz oder in private Netze innerhalb und außerhalb des Plangebiets einspeisen.

Stellplätze und Garagen
gemäß § 12 BauNVO

ST – Flächen für Stellplätze, Carports
gemäß § 12 (6) BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA8)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind allseitig umschlossene Stellplätze (Garagen) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen der Allgemeinen Wohngebiete WA5 und WA6 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) BauNVO vorzugsweise als Garagengeschosse unterhalb des ersten Vollgeschosses eines Gebäudes (Tiefgarage) zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 sind entlang der erschließende Verkehrsfläche (Bewohnerweg) Stellplätze und Carports innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit einem Mindestabstand von 1 Meter von der Grundstücksgrenze (vorderer Grenzabstand) sowie ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 sind bis zu vier notwendige Stellplätze und Carports vorrangig entlang der erschließenden privaten Verkehrsfläche Bewohnerweg anzuordnen und anzufahren. Darüber hinaus notwendige Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen entlang der Planstraße 1 anzuordnen und als Gemeinschaftsanlage in Senkrechtaufstellung ohne Abstand von der Planstraße 1 zu errichten.

Carports sind in Konstruktion, Material und Farbgebung als Gemeinschaftsanlage einheitlich zu gestalten.

Urbane Gebiete (MU)
Innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) BauNVO ausschließlich als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses oder als Erdgeschoss eines Gebäudes (Tiefgarage) zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 sind Stellplätze nur innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig.

In den Urbanen Gebieten MU2 und MU5 sind allseitig umschlossene Stellplätze (Garagen) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig.

Flächen für den Gemeinbedarf
In den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Gemeinbedarfsnutzung dies erfordert und städtebauliche, nachbarliche und/oder verkehrliche Belange sowie Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

5 Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 (1) 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche

Zweckbestimmung:

Kirchliche und soziale Zwecke

Kindertageseinrichtung

6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA7 sind unabhängig von der Grundstücksgröße maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Sichtfelder
gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

öff. F+R – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- und Radweg
Öffentliche Fuß- und Radwege sind mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

Platz – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Platz
Der öffentliche Platz ist als verkehrsberuhigter Fußgängerbereich auszuführen und barrierefrei an die Paderborner Straße (L756) anzuschließen.

Bewohnerweg – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung privater Bewohnerweg als Gemeinschaftsanlage.

Quartiersplatz – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung privater Quartiersplatz als Gemeinschaftsanlage
Der private Quartiersplatz ist als verkehrsberuhigter Fußgängerbereich auszuführen.

F+R – Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung privater Fuß- und Radweg als Gemeinschaftsanlage
Fuß- und Radwege sind mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

M – Aufstellflächen für Müllbehälter entlang der öffentlichen Straße
Im gekennzeichneten Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen zum Aufstellen von Müllbehältern am Abfuhrtag vorzusehen.

Zulässige Ein- und Ausfahrten entlang der Paderborner Straße (L756)

Keine Ein- und Ausfahrten zulässig

Sichtdreiecke
Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bepflanzung Art freizuhalten. Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante Fertigstraße nicht überschreiten.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern (ohne zeichnerische Darstellung)
Sämtliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Gemeinschaftsanlage sind mit Geh-, Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten privater und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

GFL 1 – Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugunsten der Allgemeinheit
Die bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zugunsten privater und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

GFL 2 – Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern
Die bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater und öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Von Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen ist ausgehend von den Rohrachsen ein beidseitiger Schutzstreifen mit 2,50 m Breite gegenüber tiefwurzelnden Gehölzen einzuhalten.

9 Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Waldpark – Öffentliche Grünfläche Waldpark
Die öffentliche Grünfläche ist insgesamt als naturnaher, gestufter Waldrand zum angrenzenden lichten Kiefernwald zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind ein naturnah gestalteter Spielplatz, naturnahe Wege sowie Flächen und Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Öffentlicher Spielplatz
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine zusammenhängende öffentliche Spielplatzfläche von mindestens 1200 m² als Waldspielplatz herzustellen und naturnah zu gestalten.

Private Grünfläche
Private Grünflächen sind insgesamt als naturnahe Grünfläche anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten. Private Grünflächen entlang des angrenzenden lichten Kiefernwalds sind mit dem Ziel eines naturnah gestuften Waldrands zu erhalten und zu entwickeln.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Flächen und Anlagen für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser zulässig

10 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzuhalten, zu reinigen und über öffentliche Mulden oder Rigolen in die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf privaten Verkehrsflächen (Gemeinschaftsanlagen) anfallendes Niederschlagswasser ist auf privaten Flächen zurückzuhalten, zu reinigen und über private Mulden oder Rigolen als gemeinschaftliche Einrichtung in die belebte Bodenzone zu versickern.

Öffentliche Versickerungsmulde für Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen

RW – Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von Grünflächen (mit Angabe der mind. erforderlichen Fläche z.B. 150 m²)
Öffentlichen und private Einrichtungen zur Flächenversickerung von Niederschlagswasser sind innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen als Erdmulden naturnah zu integrieren und zu gestalten. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche der Mulden sind mit einer durchgehenden einreihigen Pflanzung von Sträuchern zu bepflanzen (Qualität Strauch, Größe 60 - 100 cm, Abstand der Pflanzen zueinander jeweils 1,5 m).

Folgende Straucharten sind zulässig:
- Ohr-Weide (Salix aurita)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).
- Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus).

Einfriedungen der Retentionsmulden sind unzulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
Auf privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete, sowie auf den Gemeinbedarfsflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, soweit dieses nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den Grundstücken zurückzuhalten und über Mulden oder Rigolen in die belebte Bodenzone zu versickern.

Private Versickerungsmulden und Rigolen auf Wohnbaugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebiete WA1-WA4 sowie WA7 und WA8 sind ohne Grenzabstand zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht entgegenstehen. Gemeinschaftsanlagen von bis zu zwei privaten Grundstücken sind allgemein zulässig.

Für die privaten Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA7 und WA8 ist eine Einleitung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser in gemeinschaftliche private Rigolen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Quartiersplatz) als Ausnahme zulässig, wenn eine Rückhaltung und Versickerung auf dem privaten Grundstück nicht oder nicht vollständig möglich ist.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (20) 14 BauGB i. V. m. § 1a (3) Bau GB

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (ohne zeichnerische Darstellung)

Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten:
Eine Rodung vorhandener Gehölzbestände im Plangebiet ist ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode und der Aktivitätszeiten der Arten in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor der Rodung von Gehölzbeständen sind die zu beseitigenden Bäume von Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Experten umzusiedeln.

Gebäude bewohnende Fledermäuse:
Innerhalb der Urbanen Gebiete MU2 und MU5 sind bestehende Gebäude vor einem Abriss oder einer Sanierung durch Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Wochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit grundsätzlich auszuschließen. Beim Nachweis eines Tagesquartiers oder einer Winterruhestätte sind die Fledermäuse unter Hinzuziehung von Experten umzusiedeln.

Ersatzquartiere zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebiets
Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bei der Rodung von Baumbeständen oder beim Abriss, bzw. Sanierung der benannten Gebäude sind Ersatzquartiere im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebiets entsprechend der Anzahl vorgefundener Quartiere anzubringen.

Bei Rodung von Gehölzbeständen innerhalb des Urbanen Gebiets MU2 sind zeitgleich mit der Rodung drei Nisthilfen für Stare in zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbeständen entlang der Paderborner Straße und innerhalb privater und öffentlicher Grünflächen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Nisthilfen sind zu ersetzen.

Hinweis: Weitere artenschutzrechtliche Hinweise befinden sich unter dem Abschnitt „Hinweise" am Ende dieser textlichen Festsetzungen.

12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umrandeten Flächen sind vorhandene Bäume sowie standortgerechte und einheimische Sträucher dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist die Entnahme der nicht einheimischen Spätblühenden Traubenkirsche (Prunus serotina) sowie die Entnahme einzelner Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist Flächenversickerung von Niederschlagswasser nur ohne Eingriffe in den Boden zulässig. Aufschüttungen (Verwallungen) oder Abgrabungen, die die Vitalität des Bestandes beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen, die unmittelbar an allgemeine Wohngebiete angrenzen, sind Lücken im Bestand mit einheimischen und bodenständigen Sträuchern (z. B. Faulbaum, Pfaffenhütchen) zu bepflanzen.

Bereiche mit zu erhaltenden Einzelbäumen und Baumgruppen
Die gekennzeichneten Baumstandorte stellen prägende Baumbestände von Einzelbäumen und Baumgruppen im Siedlungsbereich dar und sind als solche dauerhaft zu erhalten. Eingriffe im Bereich der Kronentraufen, die die Vitalität des Bestandes beeinträchtigen könnten, sind unzulässig, sofern sie nicht aus Gründen der Allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind. Geplante Eingriffsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Die umrandete Fläche ist als strauchbetonter Waldmantel aus einheimischen, bodenständigen Sträuchern sowie untergeordneten Bäumen 2. Ordnung (Anteil 10 %) der folgenden Artenliste zu bepflanzen:
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Sand-Birke (Betula pendula)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Anzupflanzende Einzelbäume
In den markierten Bereichen sind Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig:
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Spierling (Sorbus domestica)
- New Horizon-Ulme (Ulmus Resista [R] New Horizon')
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua).

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 2 m (lichtes Innenmaß) anzulegen.

13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB)

Allgemeine passive Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete sind bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie schalldämmende integrierte Lüftungen). Es ist zur Bemessung baulicher Schutzvorkehrungen ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III anzusetzen.

Flächen für besondere passive Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm
In dem umgrenzten Bereich ist zur Bemessung baulicher Schutzvorkehrungen mindestens ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich IV anzusetzen.

In Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb eines Abstands von 10 m Tiefe entlang der Straßengrenze zur Paderborner Straße (L756) sind Aufenthaltsräume mit Wohnnutzungen unzulässig. Zur Bemessung baulicher Schutzmaßnahmen von Aufenthaltsräume mit Büronutzungen oder sonstigen vergleichbaren Nutzungen ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V anzusetzen.

Bauliche Schutzvorkehrungen
Bauliche Schutzvorkehrungen sind gemäß DIN 4109 Teil 1 Tab. 7 mit dem resultierenden Schalldämmaß der Außenbauteile - ausgedrückt als „erforderlich $R'_{w,res}$" - wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderlich R' w res der Außenbauteile jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen ü.ä	Büroräume u.ä.
III / 61 65 dB (A)	35	30
IV / 66 70 dB (A)	40	35
V / 71 75 dB (A)	45	40

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Schutzvorkehrungen für Aufenthaltsräume, die weder mit Wohnungen noch mit Büroräumen vergleichbar sind, durch einen anerkannten Sachverständigen im Einzelfall zu ermitteln und nachzuweisen.

14 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachformen und Dachneigungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
1. Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 15°
2. Flach geneigte Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15°
3. Flache geneigte Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 25°

In den Urbanen Gebieten sind zulässig:
1. Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3°
2. Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25°

Sonderformen des Satteldachs, wie Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer sind unzulässig.

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen.

Dacheindeckungsmaterialien
Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus Dachziegeln und Tafelelementen sowie Bauelementen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung zulässig. Ziegeloberflächen und Tafelelementoberflächen sind matt, matt engobiert oder matt lasiert in grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen vergleichsweise nicht heller als RAL 7032 (Steingrau) und nicht dunkler als RAL 7016 (anthrazitgrau) zulässig. Glänzend glasierte Ziegeloberflächen und glänzende Tafelelemente sind unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten, Antennen
Gauben und Zwerchhäuser sind ausschließlich in den Urbanen Gebieten MU2 und MU5 zulässig.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) allgemein zulässig.

Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich an Fassaden zulässig.

Fassadenmaterialien

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Neubauten und Fassadensanierungen nur farbige Putzfassaden vorzugsweise gegliedert nach Grundton für das Gebäude, Farben für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebenbaukörper und Fensterumrandungen (Faschen) sowie Fassadenteile aus Holz oder Tafelelementen zulässig.

In den Urbanen Gebieten sind für Neubauten und Fassadensanierungen farbige Putzfassaden oder Tafelelementfassaden vorzugsweise gegliedert nach Grundton für das Gebäude, Farben für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebenbaukörper und Fensterumrandungen (Faschen) sowie Fassaden und Fassadenteile aus Holz, Sichtbeton, durchgefärbtem Faserzement und Glas zulässig.
Klinker und Metallfassaden sind im Plangebiet unzulässig.

Fassadenfarben
Für Putz und Holzfassaden sowie für beschichtete Tafelelemente sind folgende Farbtöne aus dem Farbfächer „Farben der Sennestadt"* und vergleichbare Töne anderer Farbskalen zulässig:

Für Grundtöne der Gebäude:
- mittlere bis helle Grautöne entsprechend Farbtongruppe 12.03.
- Sandtöne entsprechend der Farbtongruppe 09.06.

Für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebenbaukörper:
- Sandtöne entsprechend der Farbtongruppe 09.06. und 09.09.
- Rot-Töne entsprechend der Farbtongruppen 24.13 und 24.18.
- Ocker-Ton entsprechend Farbton 03.12.16
- Grün-Töne entsprechend der Farbtongruppe 87.09. und 90.09
- Blau-Grau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 75.09.
- Blau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 63.09.

Für Fensterfaschen:
- Reinweiß bis hellgrau nicht heller vergleichbar RAL 9010 und nicht dunkler entsprechend Farben der Sennestadt Farbtongruppen 12.03.03 - 12.03.06.

Es sind matte Farben zu verwenden. Für besondere Akzente oder breitere Fensterumrandungen sind die empfohlenen Akzentfarben des Farbfächers „Farben der Sennestadt"* oder vergleichbarer Farbtöne anderer Farbskalen zu verwenden.

**HINWEIS: Der Farbfächer „Farben der Sennestadt" ist in der Bauberatung der Stadt Bielefeld und im Bezirksamt Sennestadt öffentlich einsehbar sowie bei der Sennestadt GmbH erhältlich. Zusätzlich sind Informationen zu den Farben der Sennestadt und zur Farbscala im Internet unter www.sennestadt-farben.de abrufbar.*

Fenster
Fenster sind im Zusammenwirken mit der Grundfarbe der Fassade auszuführen. Zulässig sind für dunkle Grundfarben der Fassade die Fensterfarbtöne weiß bis hellgrau vergleichbar nicht heller als RAL 9010 und nicht dunkler als RAL 7040. Zulässig für helle Grundfarben der Fassade, Glasfassaden oder Sichtbeton ist grau bis anthrazitgrau vergleichbar nicht dunkler als RAL 7016 und nicht heller als RAL 7040.

Balkonumwehrungen
Für Umwehrungen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind senkrechte und waagerechte Stäbe mit rundem oder rechteckigen Profil aus verzinktem Stahl, Edelstahl und deckend gestrichenem Holz sowie Metallgitter zulässig.

Nebenanlagen, Gartenhäuser, Kellerersatzräume
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1-WA5 sowie WA7 und WA8 sind Fassaden von Nebenanlagen, wie Gartenhäuser, Lauben und Kellerersatzräume als farbige Holz- und Tafelelemente zulässig sowie aus Gewächshausglas. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind zugeordnete Nebenanlagen entsprechend der gewählten Farbskala zu der Obergeschosse, Eingangsbereich oder Fensterumrandungen der Hauptgebäude oder in einer Akzentfarbe einheitlich auszuführen.

Einfriedungen
zulässig sind:
- Hecken aus einheimischen Heckenpflanzen z.B. Hainbuche, (maximale Höhe 1,80 m).
- Trockenmauern (maximale Höhe 1,20 m).
- Natursteinmauern (maximale Höhe 1,20 m).
- Staketenzäune aus Holz (maximale Höhe 1,20 m).

Auf den Flurstücken 1210, 390 und 1232 innerhalb der Gemarkung Sennestadt, Flur 13 ist die vorhandene ca. 2 m hohe Einfriedung (Mauer) entlang der Grundstücksgrenze zur Paderborner Straße dauerhaft zu erhalten. Ein Abgang ist als Gesamtensemble wiederherzustellen

Überflutungssicherung
Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich von Geländeunterschieden sind gleichmäßig an die Höhen der Nachbargrundstücke und angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen und so auszuführen, dass ein geregelter Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung der zugeordneten Versickerungseinrichtung gesichert ist. Erdaufträge auf privaten Grundstücken ist mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück gleichmäßig zu verteilen.

Werbeanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als an der Fassade angebrachte Hinweisschilder oder schlichte Ausleger in der Erdgeschosszone bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur als an der Fassade angebrachte Hinweisschilder, schlichte Ausleger in der Erdgeschosszone oder freistehende Pylone bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,70 m an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig.

Darüber hinaus sind an Fassaden entlang der Paderborner Straße Werbeanlagen als Ausnahme zulässig, wenn sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 m², eine maximale Länge von 3 m und eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreiten und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Banner, Spruchbänder, wechselnde oder bewegte Leuchtwerbung und grelle Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Abweichungen und Ausnahmen
Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften werden zugelassen, wenn sie mit der Zielsetzung der Festsetzungen vereinbar sind.

Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

15 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB

D – Eingetragenes Baudenkmal Nr. 56 (Kreuzkirche)

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld
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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax:0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

SK ØXX – Vorhandene Schmutzwasserkanäle im Plangebiet Querschnittsangabe (z.B. 40 cm / DN400)

Vorhandene Zubringerwasserleitung im Plangebiet

5 – Bemaßung in Meter (m