0. Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten
gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - / - WA 2- / -WA 3- / -WA 4-
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 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,

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

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

(1,2) zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

THmax ≤ 6,00 m Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)
Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 6,00 m) überschreiten.

FHmax ≤ 10,50 m Firsthöhe (Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern)
Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,50 m) überschreiten.

GHmax ≤ 11,0 m Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)
Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 11,0 m) überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte
- der Firstpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei geneigten Dächern,
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt
Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfahrbahnmitte),

Staffelgeschoss (Vollgeschoss / Gebäuderücksprung des abschließenden Geschosses)
Bei den mit Flachdach zulässigen Gebäuden sind die maximal zulässigen abschließenden Geschosse als Staffelgeschosse mit Flachdach zuzuführen. Dabei hat der Rücksprung innerhalb der im Nutzungsplan gekennzeichneten Bereiche um mindestens 1,50 m zu dem darunterliegenden Vollgeschoss zu erfolgen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Doppelhäuser zulässig

ED/E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze

3.3 Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung, die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich,

4. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücksgröße muss bei Einzelhäusern mindestens 430 m² betragen, bei Doppelhäusern mindestens 250 m².

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze sowie Garagen und Carports in den Überbauaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind jedoch Carports, Garagen sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Die Garagen und Carports sind durchgängig zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Carports sind mit nach Norden geschlossenen massiven Rückwänden zu errichten,

Hinweis:
Festsetzungen über die Gestaltung der Vorgärten siehe Ziffer 13.5

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 WE Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig, Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig,
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig,

1 WE Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig,

7. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (besondere Zweckbestimmung, öffentlich)

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Stellplatzfläche

F+R Fuß- und Radweg (öffentlich)

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

8.1 Grünfläche - öffentlich

8.1.1 Zweckbestimmung: Spielplatz

8.2 Grünfläche - privat

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

9.1.1 Fledermäuse:
- Entlang der Straßen innerhalb des Wohngebietes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme mit geringen UV-Anteilen am Lichtspektrum zu verwenden. Hierzu gehören Natriumdampfhochdrucklampen sowie warmweiße oder bernsteinfarbene LED-Kofferleuchten. Die Straßenlampen sind so abzuschirmen, auszurichten und zu gestalten, dass sie nicht nach allen Seiten, insbesondere in die angrenzenden Waldbereiche abstrahlen. Hierzu sind die Lampen so abzuschirmen und auszurichten, dass sie nur nach unten in einem Strahlungswinkel von möglichst 0 - 70 Grad ausstrahlen. Zum Schutz gegen das Eindringen von Insekten sind vollständig abgekapselte Lampengehäuse zu verwenden.
- Im Zuge der Erschließung über die Charlottenstraße werden einzelne Bäume beanspruncht, Unmittelbar vor der Inanspruchnahme der Bäume, müssen diese auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf, Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen

9.1.2 Häufige und verbreitete Vogelarten
- Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen und Gehölzbeständen ist nur in der Zeit vom 1, Oktober bis zum 28, Februar durchzuführen, Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind, Während des Zeitraumes der Gehölzschutzfrist darf bei Bauvorhaben nur geringfügiger Gehölzbestand beseitigt werden, Ansonsten ist hierfür eine landschafts-rechtliche Befreiung gem, § 67 Abs, 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen,
- Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc,) sollen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden, Außerdem ist, wo dies möglich, gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zum Traufbereich von Bäumen und zu Gehölzstrukturen wie bspw, Hecken einzuhalten,
- Im Bereich der geplanten Erschließung über die Charlottenstraße ist es nicht möglich, die DIN 18920 vollständig einzuhalten, Im Zuge der Erschließung werden einzelne Bäume beansprucht, Eine Fällung dieser Bäume darf ausschließlich im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung erfolgen,

10. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GL Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb,

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

11.1 Aktive Lärmschutzmaßnahme
In der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walls / einer Wand mit einer Gesamthöhe von 3,75 m vorzunehmen, Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die Oberkante des vorhandenen Gelände.
Vor Baubeginn im WA2 ist die aktive Lärmschutzmaßnahme auf den im Plan gekennzeichneten Flächen östlich des WA2 zu errichten.
Die Lärmschutzanlage ist zur Osnabrücker Straße sowie zur öffentlichen Grünfläche zu begrünen; die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten,

11.2 Passive Lärmschutzmaßnahme
Es gelten die Lärmpegelbereiche II, III und IV (vgl, Anlage 1-3), Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten: Innerhalb des Plangebietes sind Schlafräume und Daschlächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges, entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Tabelle 1 – Erforderliche Bau-Schalldämm-Maße

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumart	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	32
IV	66 bis 70	40	35

In der Fabrik vermutete Abkürzungen
A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
B Büroräume und ähnliches

Die Anforderungen ergeben sich nur für Fenster / Balkontüren von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen dienen,
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 13,07,2018: 553004795-B02
Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

11.3 Schallschutzmaßnahme im WA 4
Die Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind durchgängig zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Carports sind mit nach Norden geschlossenen massiven Rückwänden zu errichten,

11.4 Lärmabgewandte Grundrissorientierung
Die Wohnungsgrundrisse im Baugebiet sind so ausrichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verteilebende Wohn- und Schlafräume durch passive Schallschutzmaßnahmen von Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden,
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen,

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche ist vollständig mit Hecken-/Strauchpflanzungen in der Qualität 3-4 Triebe, Höhe 80-100 cm fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, Sollten in der Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt werden, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen,

12.2 Begrünung von Stellplatzanlagen
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen, Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum (potentieller Kronendurchmesser ≥ 10 m) zu pflanzen, Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen,

12.3 Begrünung der Carports / Garagen im WA4
Im WA4 sind die Dächer sowie die nach Norden gerichteten Rückwände der Garagen / Carports zu begrünen,

13. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (2) BauO NRW

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer-
Dachform / Dachneigung:
FD / SD ≤ 45° In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern und einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig,
Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Hauptgebäude ausschließlich mit Flachdächern zulässig,
Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig,
Gemeinschaftsgaragen/-carports sind hinsichtlich der Dachneigung sowie Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten,

Dachaufbauten und Loggien:
Dachaufbauten sind in Verbindung mit Satteldächern zulässig, Die Gesamtlänge aller Gauben darf ½ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, Sie müssen mindestens 1,50 m von der giebelseitigen Abschlusswand (Ortgang) zurückbleiben, Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen, Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen,
Die Errichtung von Loggien ist zulässig, wenn diese in ihrer Gesamtlänge 50 % der Traufläge der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten,

13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Wände-
Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max, 0,50 m betragen, Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens,
Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen,

13.3 Farbgebung und Material
Außenwände:
In allen Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden,
Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig,
Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig,

Dächer:
Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig,
Material für geneigte Dachflächen: zulässig sind Dachsteine/-ziegel aus Ton und Beton
Farben für geneigte Dachflächen: zulässig sind grau bis anthrazit bzw, rot bis rotbraun
Gründächer sind zulässig,
Für die Gestaltung der Dächer sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig,

13.4 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Vorgartenbereiches (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze) Einfriedungen als Zäune (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw, Geländeniveau) oder Anpflanzungen (bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßen- bzw, Geländeniveau) zulässig,

13.5 Gestaltung der Vorgärten
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten,
Insgesamt darf von den Vorgartenbereichen maximal 1/3 der Fläche für Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze befestigt werden,

Hinweis:
Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 5

14. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenze

1346 Flurstücksnummer, z.B. 1346

vorhandene Bebauung

Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

SK vorhandener Schmutzwasserkanal

gepl. SK geplanter Schmutzwasserkanal

RK vorhandener Regenwasserkanal

gepl. RK geplanter Regenwasserkanal

MK vorhandener Mischwasserkanal

15. Sonstige Hinweise

Externe Ausgleichsmaßnahme:
Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 5,846 m² festgesetzt, Der Ausgleich erfolgt auf der externen privaten Ausgleichsfläche:
- Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737,

Die Maßnahme auf der Ökokontofläche wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökokontos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert,

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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel,: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten,

Kampfmittel:
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen,
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel, 0521/512301 - oder die Polizei - Tel, 0521/5450 - zu benachrichtigen,

Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf, zu vergrößern, Zu diesem Zweck sind die Baueftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren, Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden, Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (mit Ausnahme des Lärmschutzwalls entlang der Osnabrücker Straße) vornehmen, Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten, Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc,) den Privatweg schadlos befahren können,

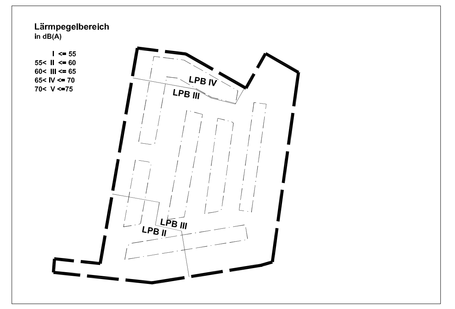
Ökologische Bellange und Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-Kellergeschosse eindringen können,
Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Plangebiet erwünscht, Ebenfalls ist die Begrünung von Dächern wünschenswert,

Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen:
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw, dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem, Abschnitt 3,2 der genannten Richtlinie zu verfahren:
Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind Ld,R, keine Schutzmaßnahmen erforderlich,
Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z,B, Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert),
Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich, Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen), Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen,

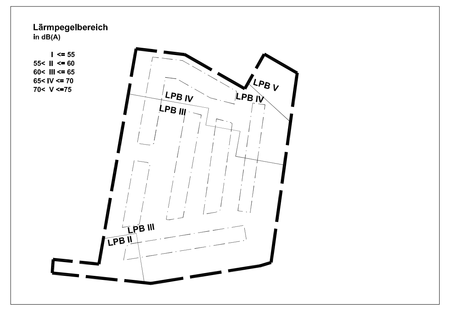
Normative Regelungen:
Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 und die DIN 18920 können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str, 92, eingesehen werden,

Anlagen

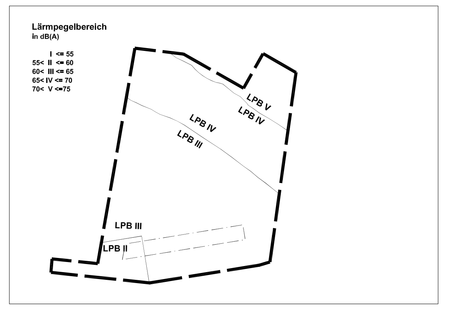
Anlage 1: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109; Erdgeschoss



Anlage 2: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109; 1. Obergeschoss



Anlage 3: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109; 2. Obergeschoss



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: April 2016
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der Z, Z, gültigen Fassung,

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig,

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

__ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen,

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen,

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden,

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten,

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden,

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. I/Q 26
"Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße"

TEIL B - TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	20.09.2016
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	14.11. - 02.12.2016
ENTWURFSBESCHLUSS	06.03.2018
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	11.05. - 11.06.2018
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.41
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- TEIL A NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: Für das Gebiet:
südlich der Osnabrücker Straße, östlich der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebietes

Flurstücke: 900 (tlw.), 2204 (tlw.) sowie 2899 (tlw.)

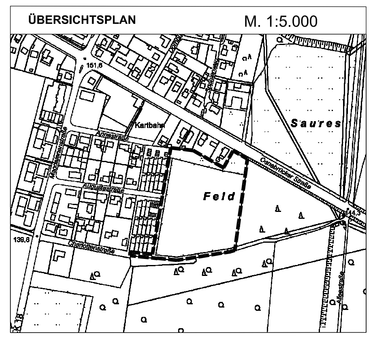
GEMARKUNG / FLUR: QUELLE / 4
KARTENGRUNDLAGE: 01.04.2016

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

ERSTAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/Q 26
"Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße"

SATZUNG OKTOBER 2018

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000


Saures
Feld
Gebüsch
Weg
Weg
Weg