**Anlage**

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12**
**„Wohngebiet Auf der Breede“**

- Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs
- Bebauungsplan Nr. III/Hi 12
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Straßenansicht und Querschnitt
- Nutzungsplan
- Textliche Festsetzungen

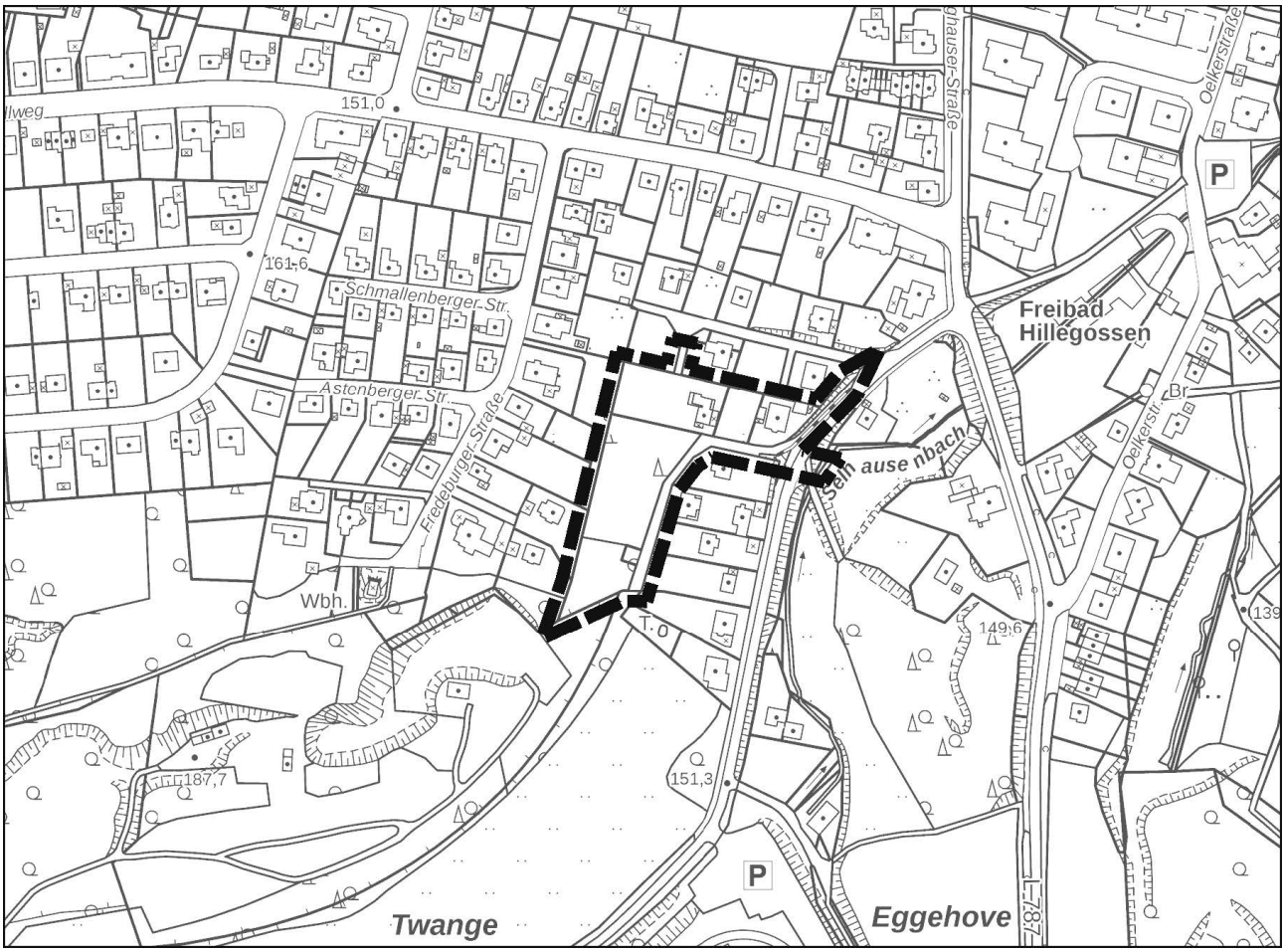
Stand: Satzung; März / 2020

# STADT BIELEFELD

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“

Stadtbezirk: Stieghorst

Plangebiet: Teilbereich östlich der Fredeburger Straße, südlich Lipper Hellweg, westlich der Selhausenstraße



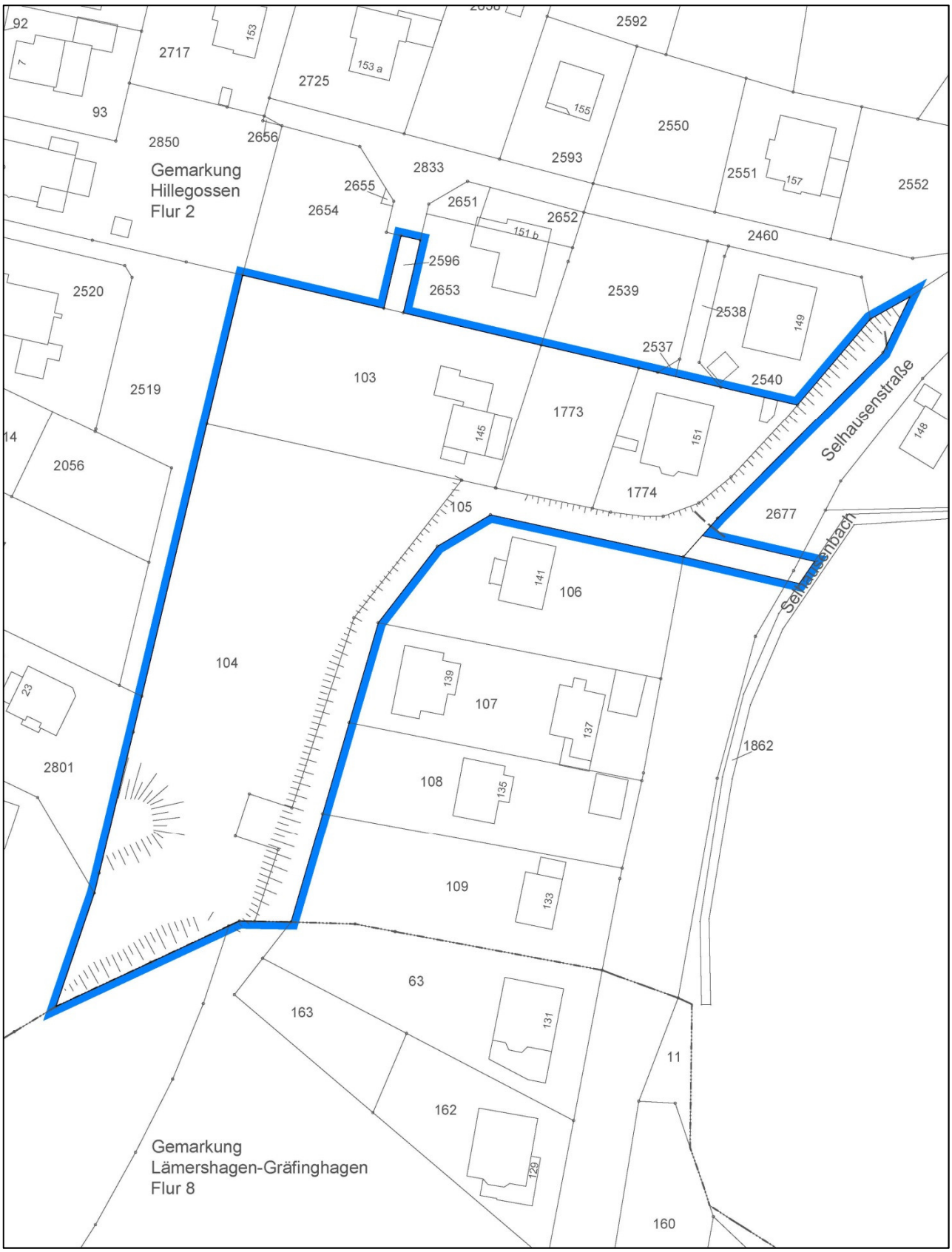

## Planunterlagen

## Verfahrensstand: Satzung

**Verfasser:**
**Stadt Bielefeld Bauamt – 600.52**

**Drees & Huesmann · Planer**
**Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld**

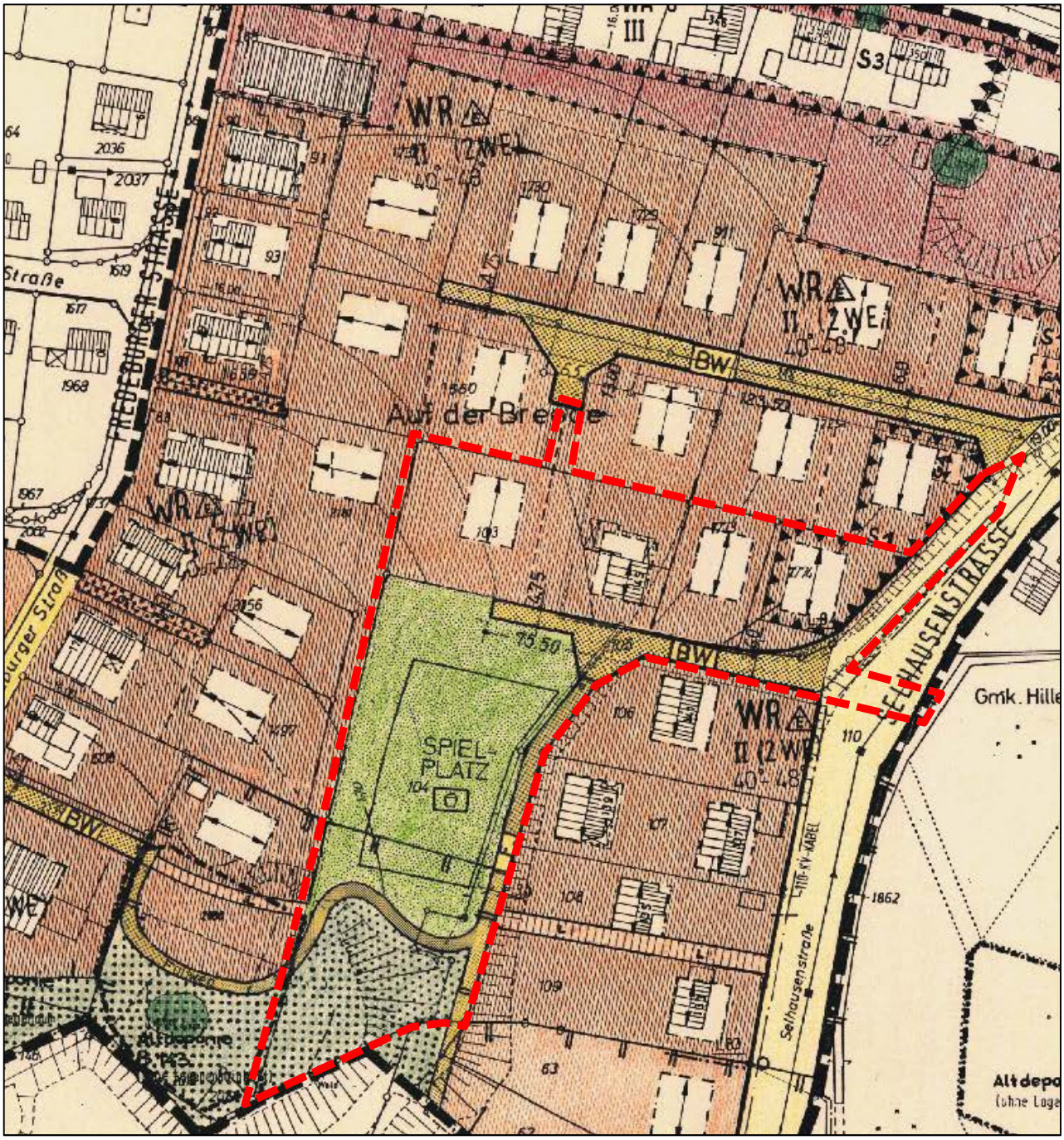
## Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches – ohne Maßstab






Norden

## Bebauungsplan Nr. III/Hi 12 – Ausschnitt Baunutzungsplan



## Bestandsplan – ohne Maßstab






Norden

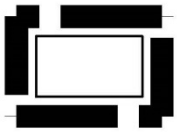
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“**
**Entwurf Gestaltungsplan – ohne Maßstab**






Norden

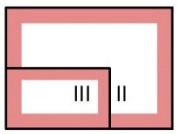
## Legende: Gestaltungsplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB




bestehendes Gebäude




Vorschlag für neue Einzelhäuser mit Flachdach und Vollgeschosse



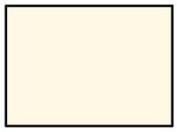
Vorschlag für neue Einzelhäuser mit geneigtem Dach



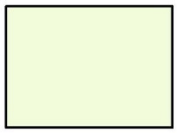
Vorschlag für neue Garagen



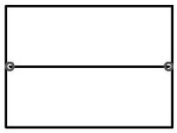
Verkehrsfläche



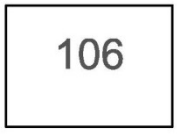
private Zuwegung



private Grundstücksfläche

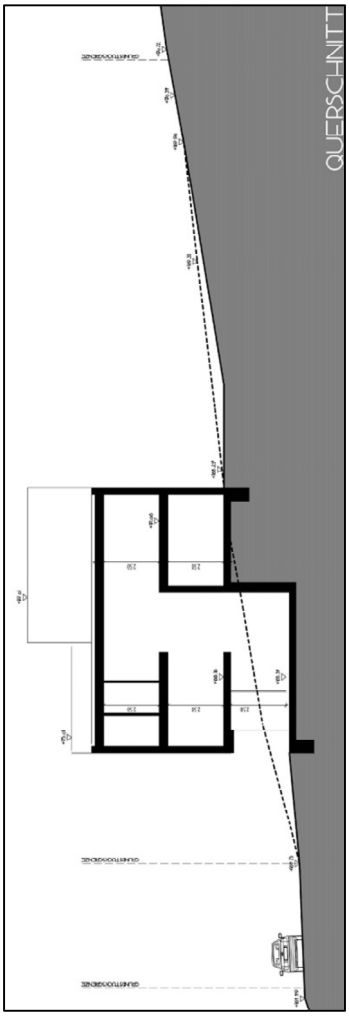


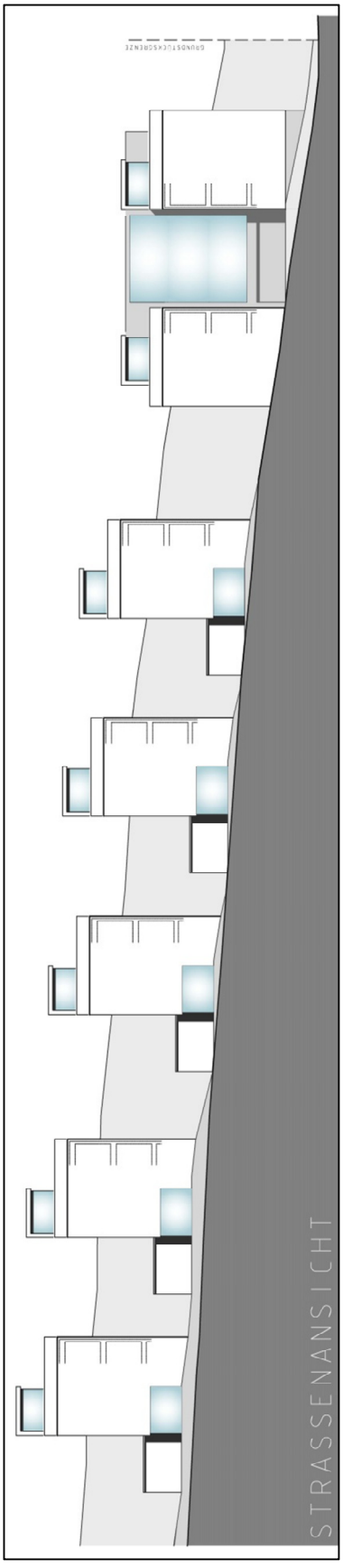
vorhandene Flurstückgrenze



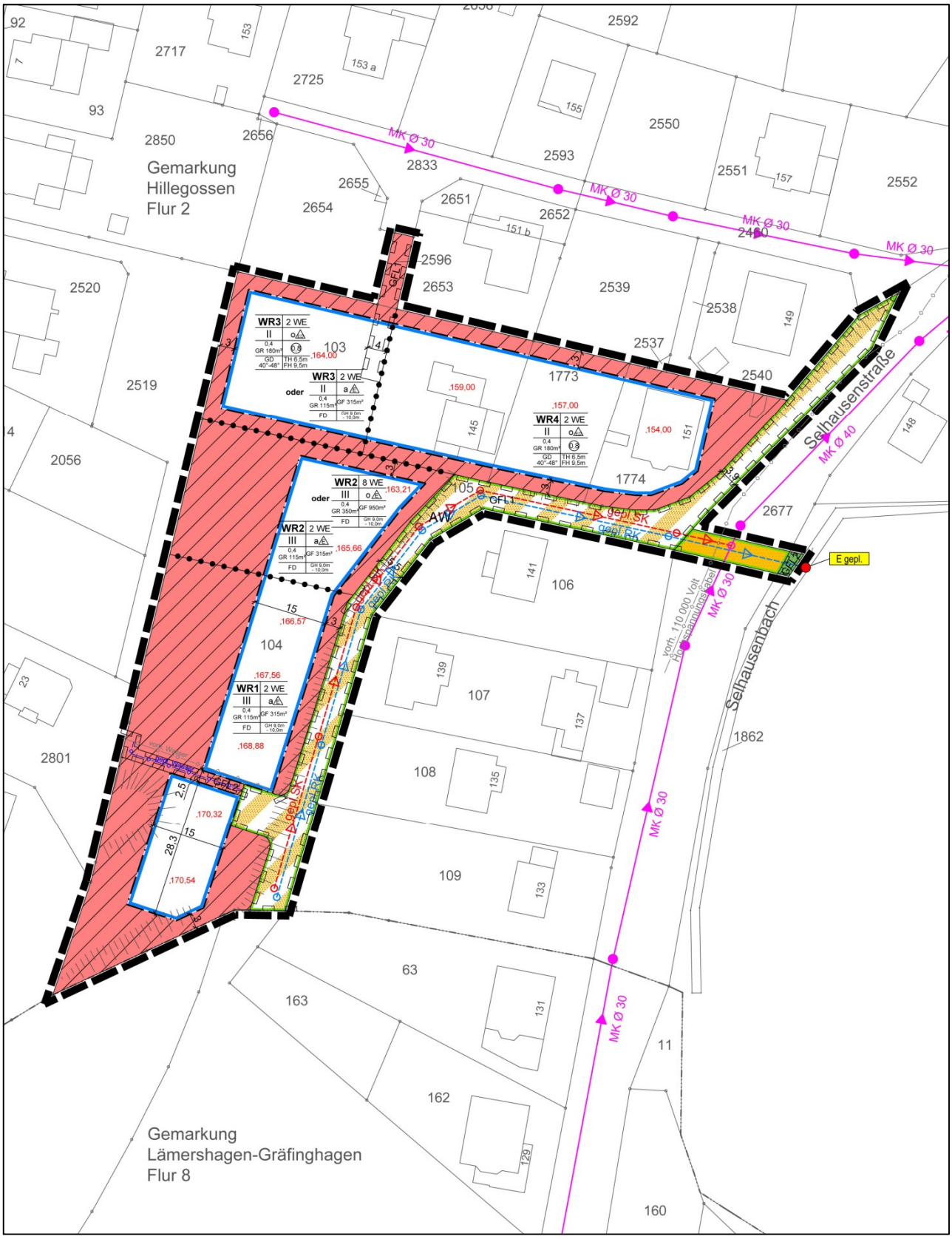

Flurstücksnummer

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“**
**Straßenansicht und Querschnitt (beispielhaft) – ohne Maßstab**



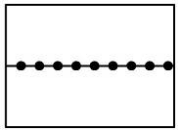



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 12 „Wohngebiet Auf der Breede“**
**Entwurf Nutzungsplan – ohne Maßstab**




Norden

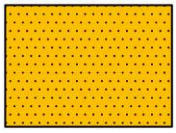
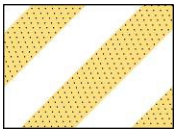
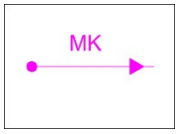
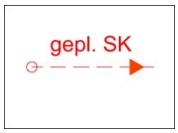
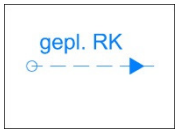
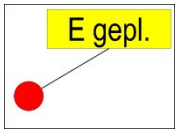
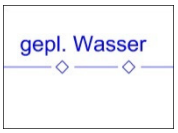
| | |
|---|---|
| | **Angabe der Rechtsgrundlagen** |
| | Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);<br><br>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);<br><br>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);<br><br>§ 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. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);<br><br>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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).<br><br><u>Anmerkung</u><br><br>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.<br><br>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 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 2018 als solche geahndet werden. |

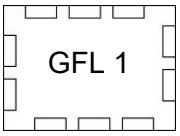
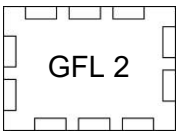
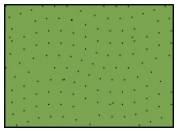
| | |
|---|---|
| | **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise** |
| **0** | **Abgrenzungen / Füllschema der Nutzungsschablonen** |
|  | **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** gem. § 9 (7) BauGB |
|  | **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO |
| z.B.<br><br>WR2 \| 2 WE<br>III \| a E<br>0,4 GR 115m² \| GF 315m²<br>FD \| GH 9,0m - 10,0m | Art der baulichen Nutzung \| Zahl der Wohneinheiten<br>Zahl der Vollgeschosse \| Bauweise<br>Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) \| Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)<br>Dachform / Dachneigung \| Traufhöhe / Firsthöhe / Gebäudehöhe<br><br>Die im Nutzungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb einer Nutzungsschablone stehen in einem konditionalen Abhängigkeitsverhältnis zueinander und können nicht mit den Festsetzungen in anderen Nutzungsschablonen kombiniert werden. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. |
| **1** | **Art der baulichen Nutzung**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB |
|  | **1.1 Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO<br><br>**- WR -**<br><br>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 3 (2) Ziffer 1 BauNVO:<br><br>- Wohngebäude.<br><br>Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) i.V.m § 3 (2) Ziffer 2 BauNVO zugelassen werden:<br><br>- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. |

| | |
|---|---|
| | Nicht zulässig sind gem. § 1 ( 6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:<br>- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;<br>- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. |
| **2** | **Maß der baulichen Nutzung**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB |
| | **2.1 Grundflächenzahl – GRZ, zulässige Grundfläche**<br>gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO |
| 0,4 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) |
| z.B. GR 115 m² | maximal zulässige Grundfläche |
| | Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gilt für Wohngebäude je Baugrundstück, einschließlich in baulichem Zusammenhang stehenden überdachten Terrassen, Wintergärten u.ä. (Außenumfang).<br><br>Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist im gesamten Plangebiet auf die festgesetzte GRZ von 0,4 zu beziehen. |
| | **2.2 Geschossflächenzahl – GFZ, zulässige Geschossfläche**<br>gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO |
| (0,8) | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |
| z.B. GF 315 m² | maximal zulässige Geschossfläche |
| | Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche gilt je Baugrundstück für Wohngebäude, die mit Flachdach ausgeführt werden.<br><br>Gemäß § 21a (1) und (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht anzurechnen. |
| | **2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW**<br>gem. §§ 16 und 20 BauNVO |
| z.B. III | maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse |
| | Gemäß § 21a (1) BauNVO sind Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. |

| | |
|---|---|
| GH 9,00 - 10,00<br>TH 6,50<br>FH 9,50<br>z.B. 168,88 | **2.4 Höhe baulicher Anlagen**<br>gem. §§ 16 und 18 BauNVO<br><br>Gebäudehöhe in Metern als Mindest- und Höchstmaß<br><br>maximal zulässige Traufhöhe in Metern<br><br>maximal zulässige Firsthöhe in Metern<br><br><u>Unterer Bezugspunkt:</u><br>Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m ü. NHN – Normalhöhennull). Der untere Bezugspunkt ermittelt sich durch den zu interpolierenden Schnittpunkt auf der Achse zwischen den beiden dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen und einer Senkrechten vom Mittelpunkt der zur Erschließungsseite zugewandten Gebäudeseite des Hauptbaukörpers.<br><br>Bei einem Abtrag / einer Abgrabung des Baugrundstückes zum Zwecke der niveaugleichen Erstellung der Gebäude-Bodenplatte mit der Planstraße ist ein Unterschreiten der festgesetzten unteren Bezugspunkte bis maximal 0,50 m zulässig.<br>Ausnahmsweise und unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.<br><br><u>Oberer Bezugspunkt:</u><br>Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt beim geneigten Dach (GD) der Schnittpunkt der Dachhaut (First) und bei der Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach die Oberkante Attika. Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.<br><br>Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig. |
| **3** | **Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB |
| | **3.1 Bauweise**<br>gem. § 22 BauNVO |
| o | offene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise<br><br>Abweichend von der offenen Bauweise wird festgesetzt, dass die Baukörper an der Erschließungsstraße zugewandten Seite lediglich mit einer Breite von insgesamt max. 7,00 m zulässig sind. |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

| | |
|---|---|
|  | **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**<br>gem. § 23 BauNVO<br><br>Baugrenze<br><br>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nicht entgegensteht. |
| **4** | **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB |
| | Bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, ist je Baugrundstück maximal eine Garage zulässig. Diese sind mindestens 1,00 m hinter die vorderste, der Straßenverkehrsfläche zugewandten Kante des Hauptgebäudes abzurücken. Hiervon ausgenommen ist die Errichtung einer Garage grenzständig an die südliche Geltungsbereichsgrenze (südliche Grenze des Flurstücks 104).<br><br>Carports können in den zuvor genannten Fällen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude an drei Seiten geschlossen errichtet werden, sind jedoch an der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite zwingend offen auszuführen.<br>Carports vollständig ohne Umfassungswände sind auch in den Bereichen zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.<br><br>Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO in den Bereichen zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zulässig.<br>Bei Grundstücken, die ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO gem. § 23 (5) BauNVO in den Bereichen zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsflächen mit bis zu 10 m³ Brutto-Rauminhalt je Baugrundstück zulässig. |
| **5** | **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**<br>gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB |
| z.B. 2 WE | Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten |

| | | |
|---|---|---|
| **6** | | **Verkehrsflächen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
|  | **6.1** | Straßenbegrenzungslinie |
|  | **6.1** | Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung |
|  | **6.2** | Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (privat) |
|  | **6.3** | Zweckbestimmung: Anliegerwohnweg |
| **7** | | **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB |
|  | **7.1** | **Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen**<br>vorhandener Mischwasserkanal |
|  | | geplanter Schmutzwasserkanal |
|  | | geplanter Regenwasserkanal |
|  | | gepl. Einleitungsstelle |
|  | | vorhandene Wasserversorgungsleitung |
|  | | geplante Wasserversorgungsleitung |

| | |
|---|---|
|  | vorhandenes 110 000 Volt Hochspannungskabel |
| <br> | **7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**<br><br>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb)<br><br>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb)<br><br>Bei geplanten Anpflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.<br><br>Hinweis:<br>Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. 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 (z.B. Lärmschutzwall) 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. |
| **8** | **Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB |
|  | Grünflächen (privat) |

| | |
|---|---|
| **9** | **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB |
| | Um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgend aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist die Vereinbarkeit der Planung in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) Ziffern 1 – 3 BNatSchG gegeben:<br><br>**9.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von europäischen Vogelarten**<br><br>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG darf die Inanspruchnahme von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Sind Fäll- und Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Rodungsmaßnahmen bis zum Abschluss-/der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben. |
| **10** | **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB |
| | Im gesamten Plangebiet treten mischgebietstypische Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehrslärm von 55 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) auf ($L_{DEN}$: Day, Evening, Night: Mittelungspegel über einen Zeitraum von 24 Stunden).<br><br>Die Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume, einschließlich Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.<br><br>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden.<br><br>Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Ausrichtung, so zu schützen, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. |

| | |
|---|---|
| | Für den Fall, dass ausschließlich nach Süden, Norden oder Osten ausgerichtete Außenwohnbereiche errichtet werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Wintergärten) so zu schützen, dass die Einhaltung von Beurteilungspegeln von 55 dB(A) tagsüber gewährleistet ist.<br><br>Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ von 30 dB zu realisieren.<br>Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.<br><br>Hinweis:<br>Im Allgemeinen erfüllen Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits den o.g. Anforderungen bei ansonsten üblicher Massivbauweise und üblichem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster. |
| **11** | **Örtliche Bauvorschriften**<br>gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW |
| | **11.1 Dachform, Dachneigung** |
| FD | Flachdach |
| GD | Geneigtes Dach |
| 40°-48° | Dachneigung, mindestens 40° bis maximal 48° |
| | **11.2 Abstandsflächen**<br><br>Gemäß § 89 (1) Ziffer 6 BauO NRW wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten WR 1- und WR 2- Gebiete bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, abweichend von § 6 (5) BauO NRW das Maß der Abstandsflächentiefe an den Nord und Süd ausgerichteten Gebäudeseiten 0,3 H, mindestens jedoch 3 m, beträgt. |
| | **11.3 Geschossigkeit**<br><br>Geschosse, die über einem dritten Geschoss errichtet werden, sind ausschließlich als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 (5) BauO NRW zulässig.<br><br>Bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, ist das jeweils oberste Geschoss mit maximal 40 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen und bündig zu der von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeaußenwand anzuordnen. |

| | |
|---|---|
| | Bei Baugrundstücken, die ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, ist bei Gebäuden, die in abweichender Bauweise gemäß den Festsetzungen unter 3.1 ausgeführt werden, das jeweils oberste Geschoss ebenfalls mit maximal 40 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses auszuführen und bündig zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen abgewandten Seite anzuordnen.<br><br>Bei der vorgenannten Regelung zur Ausgestaltung eines vierten Geschosses sind Kellergeschosse oder Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Erdoberfläche liegen, nicht auf die Zahl der Geschosse anzurechnen. |
| | **Sonstige Hinweise** |
| | <u>Geförderter Wohnungsbau</u><br>Im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können auch Mieteinfamilienhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten realisiert werden. Alternativ kann im Einzelfall auch die Eigentumsförderung für selbstnutzende Antragsteller genutzt werden.<br><br><u>Hinweise zu Ingenieurbauwerken zur Erschließung des Plangebietes</u><br>Vor Aufnahme der Arbeiten für die Erschließung des geplanten Wohngebietes (Kanal-/Straßen-/ Hochbauarbeiten) ist eine Bestandsaufnahme der Stützwand an der Selhausenstraße in Höhe von Haus-Nr. 149/151 als Beweissicherung durchzuführen, da die Verkehrsfläche oberhalb der Stützwand eine erhebliche Mehrbelastung durch Schwerlastverkehr während der Bauphase erfährt. Es könnte zu Verformungen oder Schäden an der Stützmauer kommen. Die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens wird vom Amt für Verkehr der Stadt Bielefeld veranlasst. Die Kosten für die Beweissicherung trägt der Projektentwickler. Falls die Stützwand den Bauprozess nicht schadlos überstehen sollte und ersetzt werden müsste, ist mit Kosten von rd. 250.000 € zu rechnen, die vom Projektentwickler zu tragen sind.<br><br><u>Hinweise zur Niederschlagswasserableitung:</u><br>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Selhausenbach ist rechtzeitig vorab ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelle darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.<br><br>Aufgrund der Höhen- und Geländeverhältnisse ist bei der Planung der endgültigen Geländehöhen und der befestigten Flächen besonders die schadlose und ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers zu berücksichtigen.<br><br><u>Hinweise zur Überflutungsvorsorge</u><br>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. |

folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Hinweise zu Erd- / Tiefbauarbeiten:
Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen die nach dem Abtrag der Böden im Planungsniveau anstehenden Böden zu beproben und in einer repräsentativen Mischprobe auf die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu untersuchen (Tabelle 1.4 in Anlage 2 der BBodSchV vom 27.09.2017).

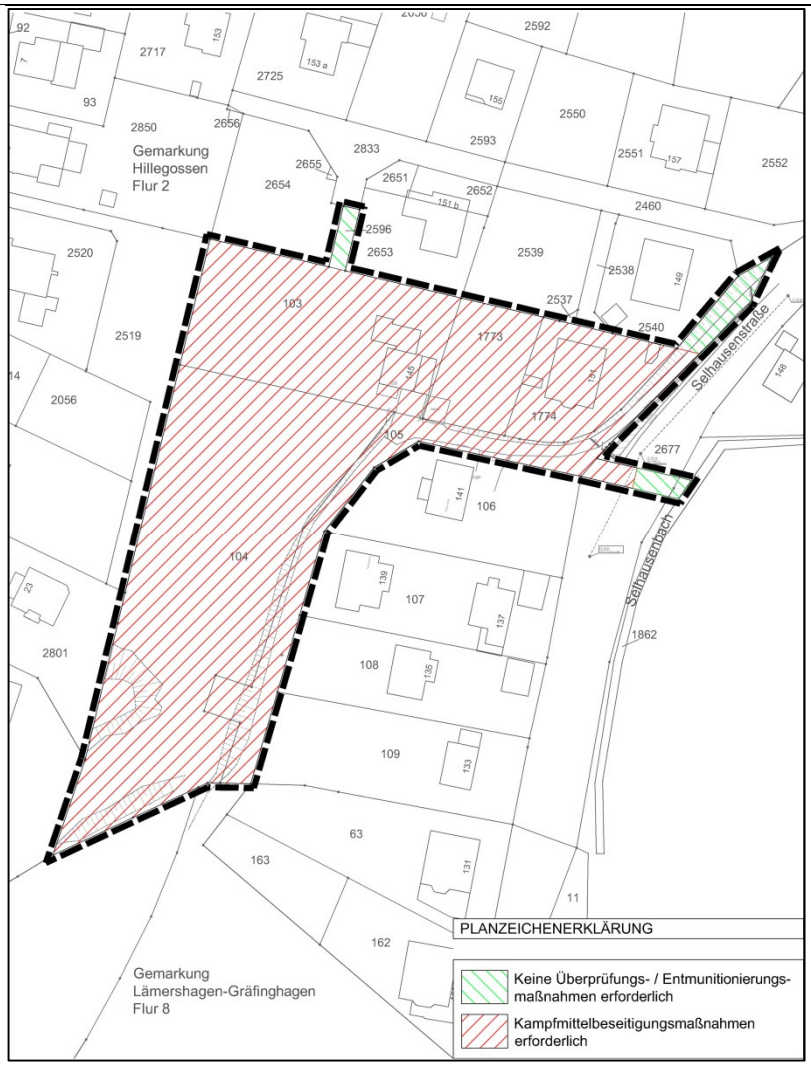
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Die Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu schützen. Nach Möglichkeit ist ein oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser in die Kellerlichtschächte zu verhindern. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag zugestimmt werden.

Haftungsregelungen für benachbarte Waldflächen
Aufgrund der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen ist mit dem Eigentümer eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich eventueller Haftungs- und Verkehrsschäden durch umfallende Bäume, abbrechende Baumkronen oder herabfallende Äste zu treffen.

Hinweise zur Denkmalpflege:
Sofern 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.<br><br>Hinweis auf die Nutzung von Geothermie<br>Zur Wärmeversorgung des Gebietes wird die Nutzung von Geothermie, z.B. durch die Errichtung eines kalten Nahwärmenetzes empfohlen. Laut geologischem Dienst NRW besteht ein gehobenes mittleres Potenzial (Klasse 3a) zur Nutzung von Erdwärmesonden ab einer Tiefe von 40 m.<br><br>Hinweise zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen<br>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbildauswertung festgestellt, dass innerhalb der rot gekennzeichneten Fläche in der nachfolgend abgebildeten Karte ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) erforderlich ist. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig vor Baubeginn zur Untersuchung anzuzeigen. Darüber hinaus erfordern Spezialtiefbaumaßnahmen weitere Sicherheitsprüfungen gem. Anlage 1 Nr. 5 TVV.<br><br>Innerhalb der grün gekennzeichneten Fläche sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen, wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. |




Bereiche, für die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

| | |
|---|---|
| z.B. 4 | Maßzahl (in m) |
| 5 | vorhandene Bebauung |
| | vorhandene Flurstücksgrenze |
| 1267 | Flurstücksnummer |