**Anlage B**

**B**

# Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan (Entwurf)
- Gestaltungsplan (Entwurf)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Paninhalt (Entwurf)

Stand: Entwurf, Juli 2020

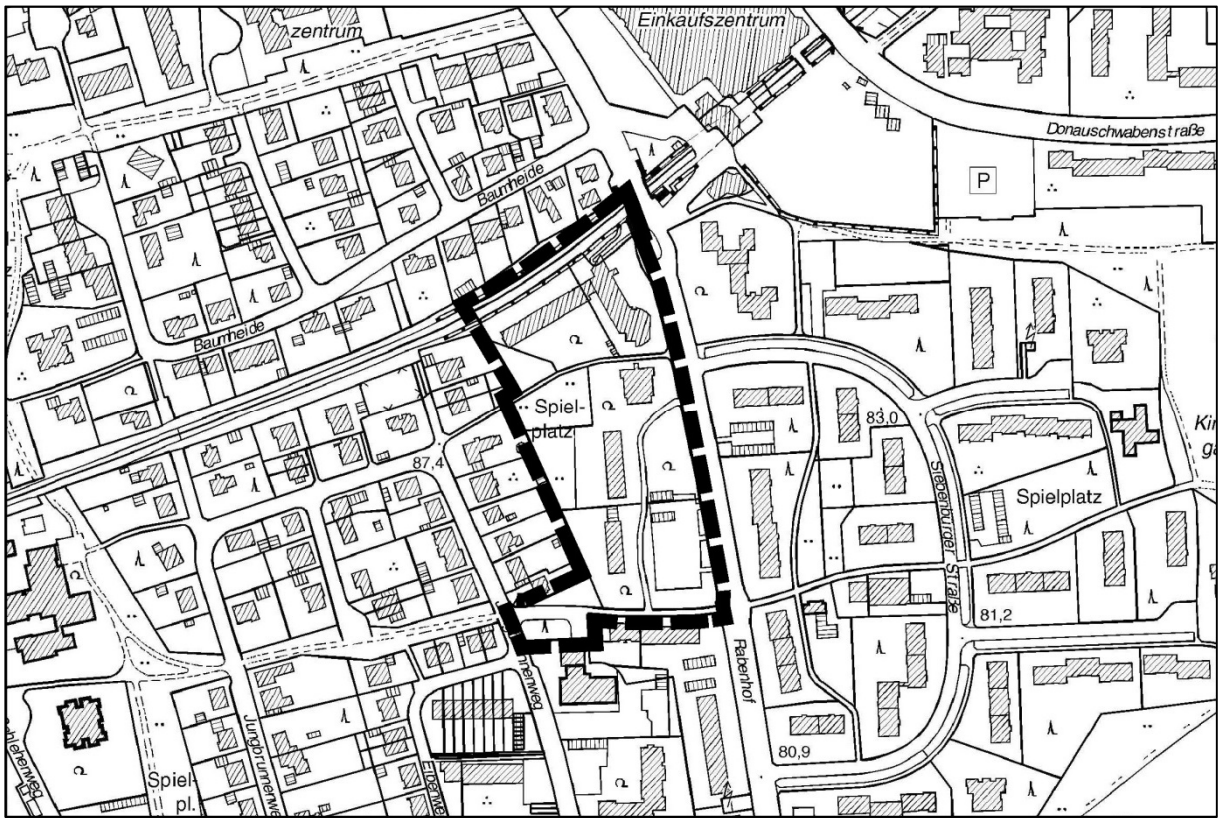
Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Heepen

# Bebauungsplan Nr. III/H 27 „Jungbrunnenweg / Rabenhof“

## Neuaufstellung

**Abgrenzungsplan - Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

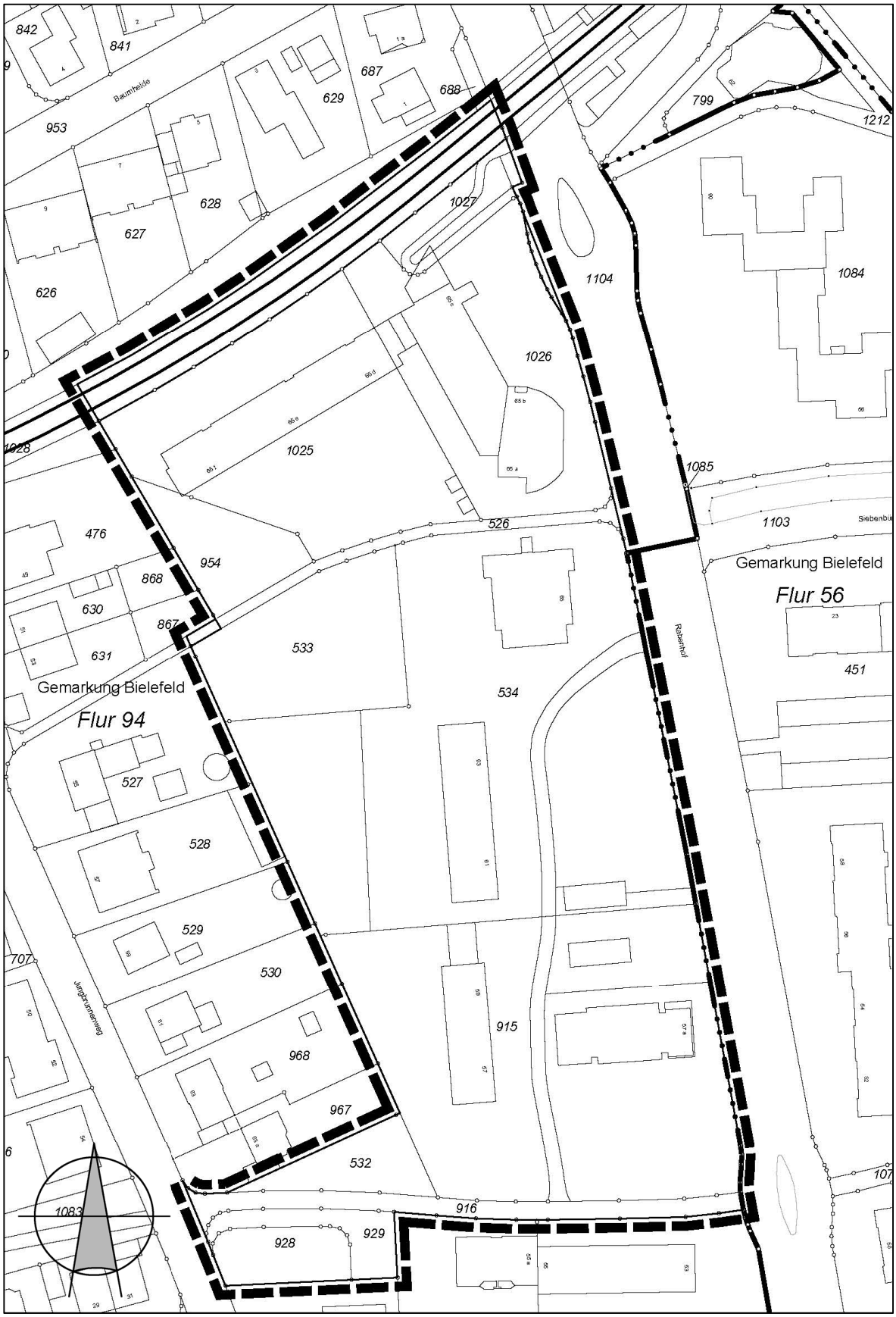
Entwurf, Juli 2020



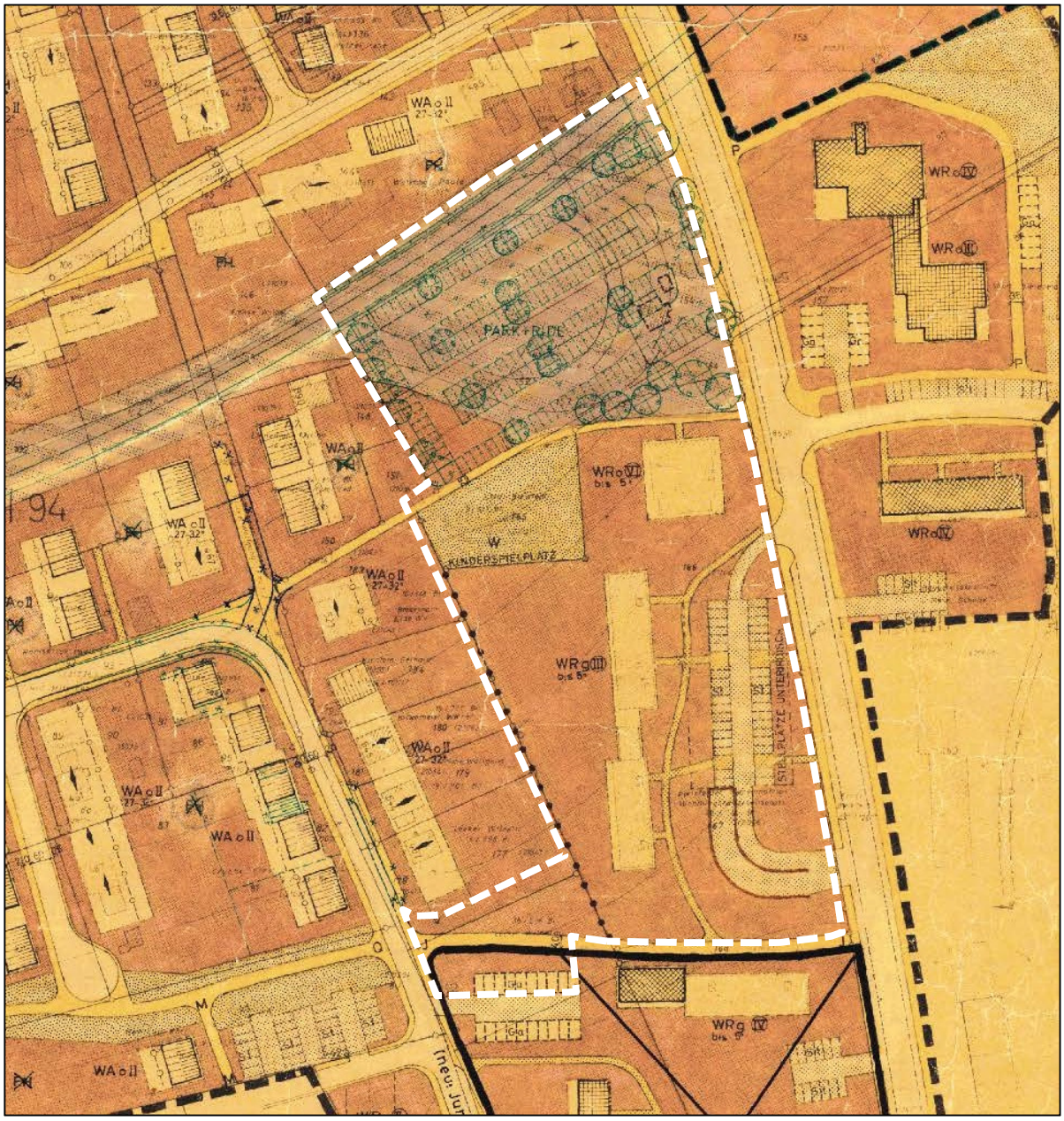

Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

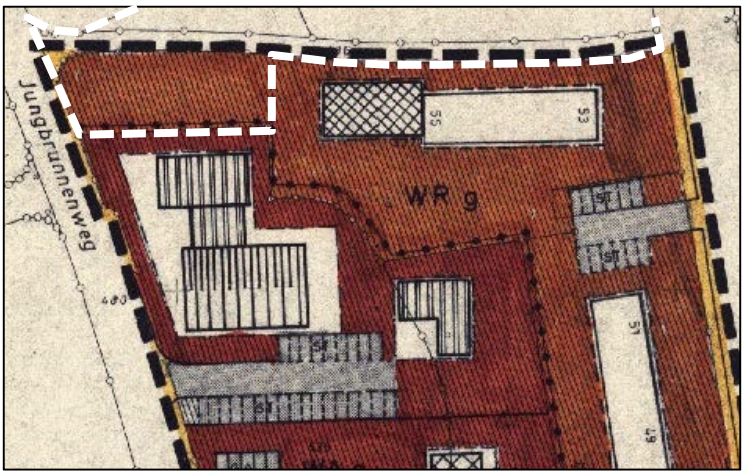
## Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)



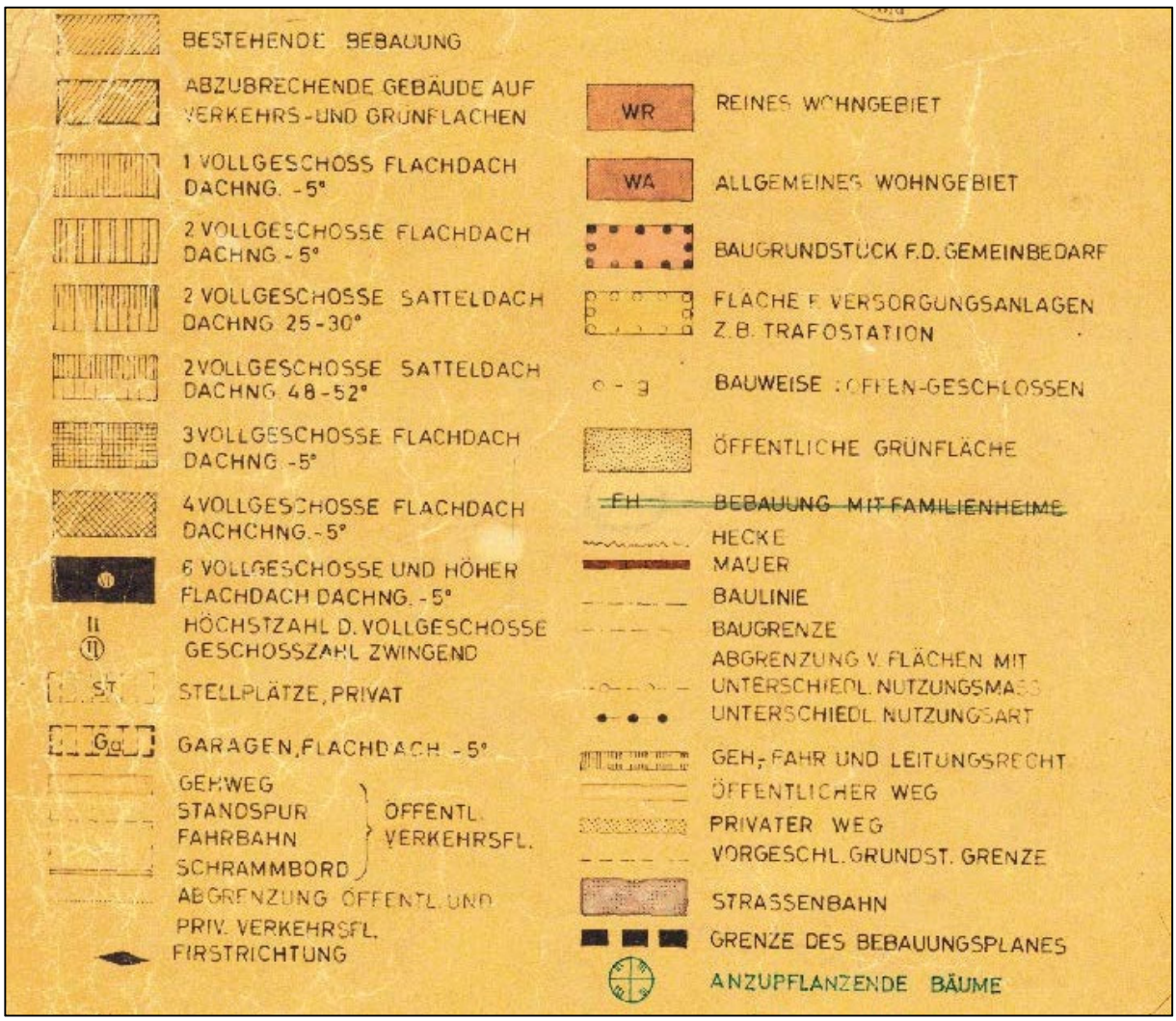
**Bebauungsplan Nr. III/3/33.01, Urfassung sowie 3. Änderung**
Ausschnitt aus dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan (ohne Maßstab)




Ausschnitt aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01



Legende zur Urfassung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01

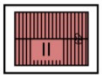



Legende zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/3/33.01

## Bestandsplan (ohne Maßstab)

## Bestandsplan - Legende

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



Bestehendes Gebäude,
Geschossigkeit und Hausnummer

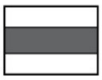
Satteldach, Dachneigung

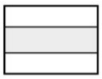
Walmdach, Dachneigung

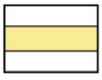
Flachdach

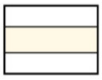
Zeltdach, Dachneigung

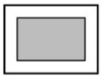
Nebengebäude, Garage, Carport


öffentlicher befahrbarer Weg / Straße


privater befahrbarer Weg / Zufahrt


öffentlicher Fuß- und Radweg

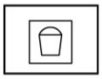

privater Fuß- und Radweg

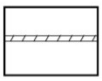

Stellplatzfläche

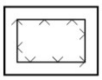
öffentliche Grünfläche

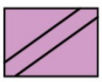
private Grünfläche

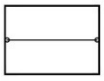
Baum

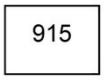

Kinderspielplatz


Stützwand


Zaun

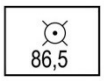

Trasse der Stadtbahnlinie 2


vorhandene Flurstückgrenze

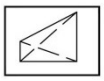


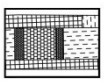
Flurstücksnummer

Flurgrenze

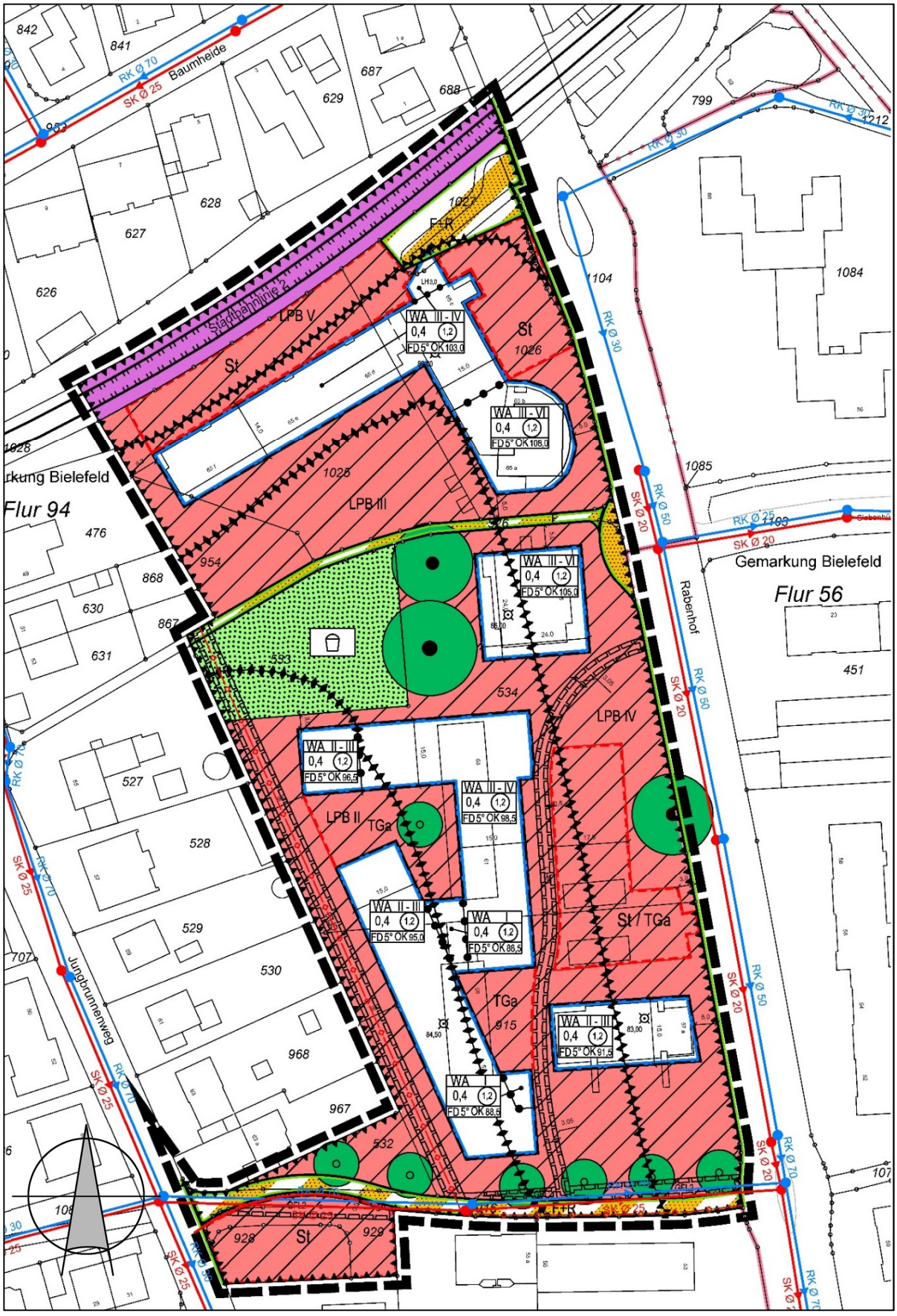


Geländehöhe im Bestand, ü. NN in Meter
z.B. 86,5 m ü. NN


Durchfahrt


Teilaufpflasterung Querungshilfe

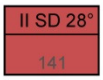
**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**
Entwurf



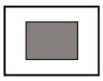
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**
Entwurf

# Gestaltungsplan - Legende

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



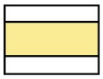
bestehendes Gebäude

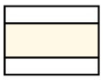

bestehendes Nebengebäude, Garage Carport oder Überdachung

Vorschlag für neue Baukörper mit Flachdach und Zahl der Vollgeschosse

öffentlicher befahrbarer Weg / Straße

privater befahrbarer Weg / Zufahrt

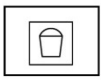

öffentlicher Fuß- und Radweg

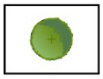

privater Weg / Platz

Stellplatzfläche

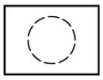
öffentliche Grünfläche

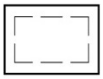
private Grünfläche

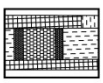

Kinderspielplatz

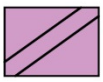

Baumbestand

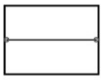
anzupflanzender Baum

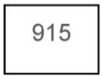

zu entferndender Baum


zu entferndendes Nebengebäude (Garage)

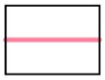

Teilaufpflasterung Querungshilfe

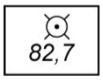

Trasse der Stadtbahnlinie 2


vorhandene Flurstücksgrenze

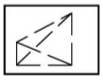


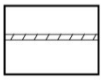
Flurstücksnummer

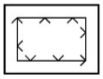

Flurgrenze

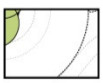


Geländehöhe im Bestand in Meter, z.B. 82,7 m ü. NHN


Durchfahrt


Stützwand


Zaun


Vorplanung Straßenraum "Neue Mitte Baumheide"
(ANNABAU Architektur und Landschaftsbau GmbH, Berlin, Stand: 05.08.2019)

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist;

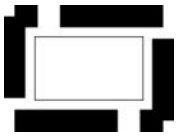
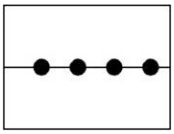
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

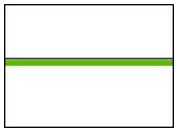
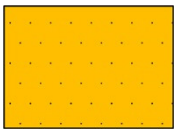
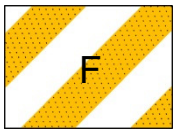
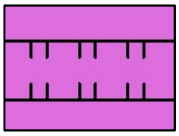
Anmerkung

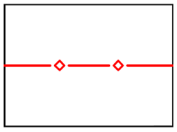
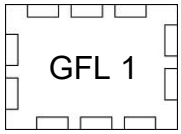
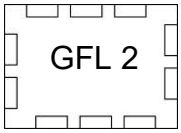
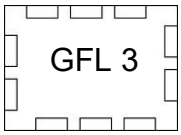
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

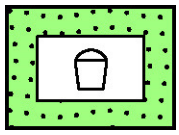
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

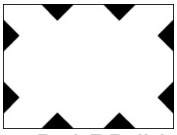
| | |
|---|---|
| | **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt** |
| **0** | **Abgrenzungen**<br>gemäß § 9 (7) BauGB |
|  | **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**<br>gem. § 9 (7) BauGB |
|  | **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten**<br>gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO |
| **1** | **Art der baulichen Nutzung**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB |
| | **Allgemeines Wohngebiet**<br>gem. § 4 BauNVO<br><br>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:<br><br>- Wohngebäude;<br>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;<br>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.<br><br>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:<br>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,<br>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,<br>- Anlagen für Verwaltungen.<br><br>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:<br>- Gartenbaubetriebe,<br>- Tankstellen. |

| | |
|---|---|
| **2** | **Maß der baulichen Nutzung**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB |
| | **2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ**<br>gem. §§ 19 (1) und 20 (2) BauNVO |
| **0,4** | zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4 |
| | Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO um bis zu 40 % zulässig. |
| **(1,2)** | zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2 |
| | **2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW**<br>gem. § 20 (1) BauNVO |
| **I** | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal ein Vollgeschoss |
| **II – III** | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,<br>z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse |
| | **2.3 Höhe baulicher Anlagen**<br>gem. §§ 16 und 18 BauNVO |
| **OK 96,5** | maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhenull (NHN), z.B. 96,5 m ü NHN |
| | <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> |
| | Der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (OK) ist deren oberster Abschluss. |
| **LH 3,0** | lichte Durchgangshöhe mindestens 3,0 m |
| | <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u> |
| | Der untere Bezugspunkt für die Lichte Durchgangshöhe (LH) liegt bei 87,9 m ü NHN. |
| **3** | **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB |
| | **3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**<br>gem. § 23 BauNVO |
| | Baugrenze |

| | |
|---|---|
| **4** | **Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**<br>gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB |
| | **4.1 Stellplätze, Carports und Garagen**<br><br>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.<br>Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. |
| | Flächen für Stellplätze oder Tiefgaragen |
| | Flächen für Tiefgaragen |
| **5** | **Verkehrsflächen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
|  | **5.1 Straßenbegrenzungslinie**<br>gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung |
|  | **5.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung** |
| | **5.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg** |
|  | **5.4 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg** |
|  | **5.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fläche für die Stadtbahn** |

| 6 | **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**<br>gem. § 9 (1) Ziffern 13 und 21 BauGB |
|---|---|
| | **6.1** Vorhandener Schmutzwasserkanal |
| | **6.2** Vorhandener Regenwasserkanal |
|  | **6.3** Vorhandene Erdgashochdruckleitung |
|  | **6.4** Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld, Deutsche Telekom) |
|  | **6.5** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld |
|  | **6.6** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH<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 Weg schadlos befahren können. |

| | |
|---|---|
| **7** | **Grünflächen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB |
|  | **7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Kinderspielplatz** |
| **8** | **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB |
| | **8.1 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von europäischen Vogelarten**<br><br>Die Rodung von Gebüschen, Hecken und Bäumen darf nur in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.<br><br>Bäume mit einem Brustdurchmesser von 30 cm und mehr sind unmittelbar vor der Rodung von einem erfahrenen Fachgutachter auf die Nutzung als Quartier zu untersuchen. Bei Nachweis von überwinternden Fledermäusen sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusiedeln. Ist ein Umsiedeln nicht möglich, darf der Baum erst nach Aufgabe des Winterquartiers im Frühling beseitigt werden, wenn ein Fachgutachter den Baum zur Fällung freigegeben hat. Für jedes zu beseitigende Quartier ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechendes Ersatzquartier bereitzustellen.<br><br>Im Herbst/Winter vor dem Gebäudeabriss sind 16 Nistkästen für Mauersegler nördlich oder südlich der abzureißenden Gebäude unter fachkundiger Anleitung anzubringen. Zu verwenden sind Mauerseglerkästen Nr.17 der Firma Schwegler, www.schwegler-natur.de oder vergleichbare Modelle. Ein freier Anflug von unten und von der Seite muss möglich sein. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung ist dem Umweltamt unaufgefordert anzuzeigen.<br><br>**8.2 Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober**<br><br>Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden. |

| | |
|---|---|
| | **8.3 Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August**<br><br>Der Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August ist nur zulässig, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.<br><br>**8.4 Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen**<br><br>Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden, z. B. durch Rasengittersteine oder Pflaster mit einem hohen Fugenanteil. |
| **9** | **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen**<br>gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB |
|  <br>z.B. LPB IV | **Passiver Lärmschutz**<br><br>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - V. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.<br><br>Bei Neubebauung (in allen Geschossen) in den Lärmpegelbereichen II - V sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im innerhalb dieser Lärmpegelbereiche gelegenen Bestandes sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.<br><br>Sollte in den Lärmpegelbereichen IV und V (in allen Geschossen) 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, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien).<br>Es wird empfohlen, dass die Sicherstellung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster erreicht wird (z.B. über besondere Fensterkonstruktionen wie Schallschutz-Kastenfenster o.ä.). Andernfalls sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels sind geeignete schallgedämmte Luftwechseleinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person sicherstellen. |

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen IV und V (in allen Geschossen) durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von ≤ 55 dB(A) tags sichergestellt ist.
Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{W,res}$ sind im Nutzungsplan gekennzeichnet:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|---|---|
| II | 56 bis 60 |
| III | 61 bis 65 |
| IV | 66 bis 70 |
| V | 71 bis 75 |

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

**10** **Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB

**10.1 Anzupflanzender Baum**

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**10.2 Zu erhaltender Baum mit Kronenschutzbereich**

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich zzgl. 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

| | |
|---|---|
| | **10.3 Vorgartenbegrünung**<br><br>Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen der Baugrundstücke lückenlos als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie notwendige Zufahrten und Zuwegungen bleiben davon unberührt.<br><br>**10.4 Stellplatzbegrünung**<br><br>Die Flächen für Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bereich von festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechten sind ausschließlich flachwurzelnde Gehölze zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume oder Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.<br>Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen.<br><br>**10.5 Dachbegrünung**<br><br>Flachdächer und gering geneigte Dächer (bis 5° Neigung) von geplanten Hauptbaukörpern sind mindestens zu 50 % und mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.<br><br>**10.6 Mindestbegrünung**<br><br>Unter Einbeziehung der Festsetzungen Nrn. 10.3 und 10.4 ist ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollflächig einzugrünen sowie dauerhaft zu unterhalten. |
| **11** | **Örtliche Bauvorschriften**<br>gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW |
| | **11.1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen**<br>gem. § 89 (1) BauO NRW<br><br>11.1.1 Dachform und -neigung |
| FD | Flachdach |
| 5° | Dachneigung max. 5 Grad |

11.1.2 Außenwandfarben

Im allgemeinen Wohngebiet hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäudefassaden (ausgenommen Gebäudesockel) mit ausschließlich hellen Farben zu erfolgen. Nach der RAL-Farbskala sind nahezu flächendeckend einzusetzen: Farbtöne der Farbreihe Weiß (9001 cremeweiß, 9002 grauweiß, 9003 signalweiß, 9010 reinweiß, 9016 verkehrsweiß).

In der Detailgestaltung können für untergeordnete Bauteile oder Flächenakzentuierungen abweichende Farben in Pastelltönen für bis zu 20 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

**11.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
gem. § 89 (5) BauO NRW

11.2.1 Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenbegrünungsfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ausnahmsweise können im begründeten Einzelfall (z.B. für Kindertagesstätten) größere Höhen zugelassen werden.

## Hinweise

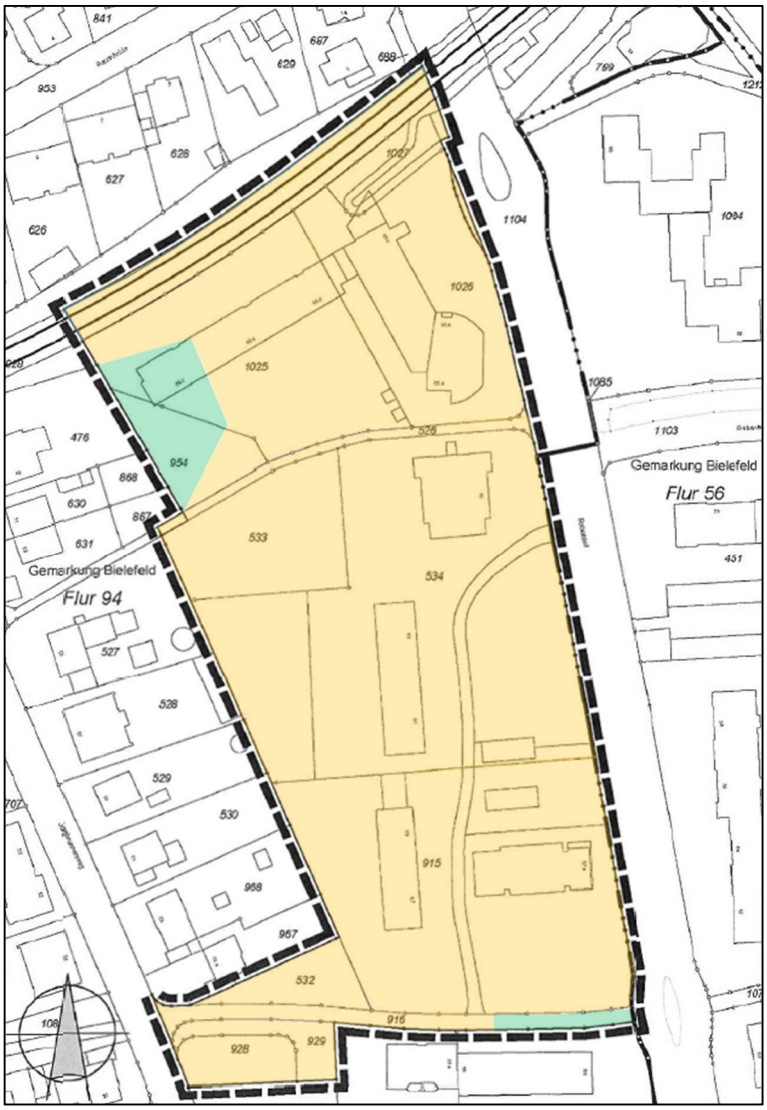
**1. Stadtklima und Klimaanpassung**
Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen.

**2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde**
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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098,
E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

**3. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen**
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder

aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.




In den beiden kleinen, grün gekennzeichneten Bereichen in der nachfolgend abgebildeten Karte sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. 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.

Im gelb gekennzeichneten Bereich der Karte sind folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich:
1. Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben.
2. Anwendung der Anlage 1 (S. 58 – 62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen.

Fundstelle der Vorschrift im Internet:
https://www.im.nrw/sites/default/files/documents/2017-11/kampfmittelbes_verwaltungsvorgaben.pdf

Tiefbauarbeiten im gelb gekennzeichneten Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

**4. Überflutungsvorsorge**

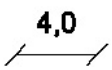
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; 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.

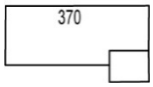
**5. DIN-Vorschriften und Regelwerke**

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, bereitgehalten.

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt




Maßzahl (in m)




Vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

915

Flurstücksnummer

Flurgrenze