Anlage

C

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39
"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"

- Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
- Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

Stand: Satzung; Dezember 2020

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Heepen

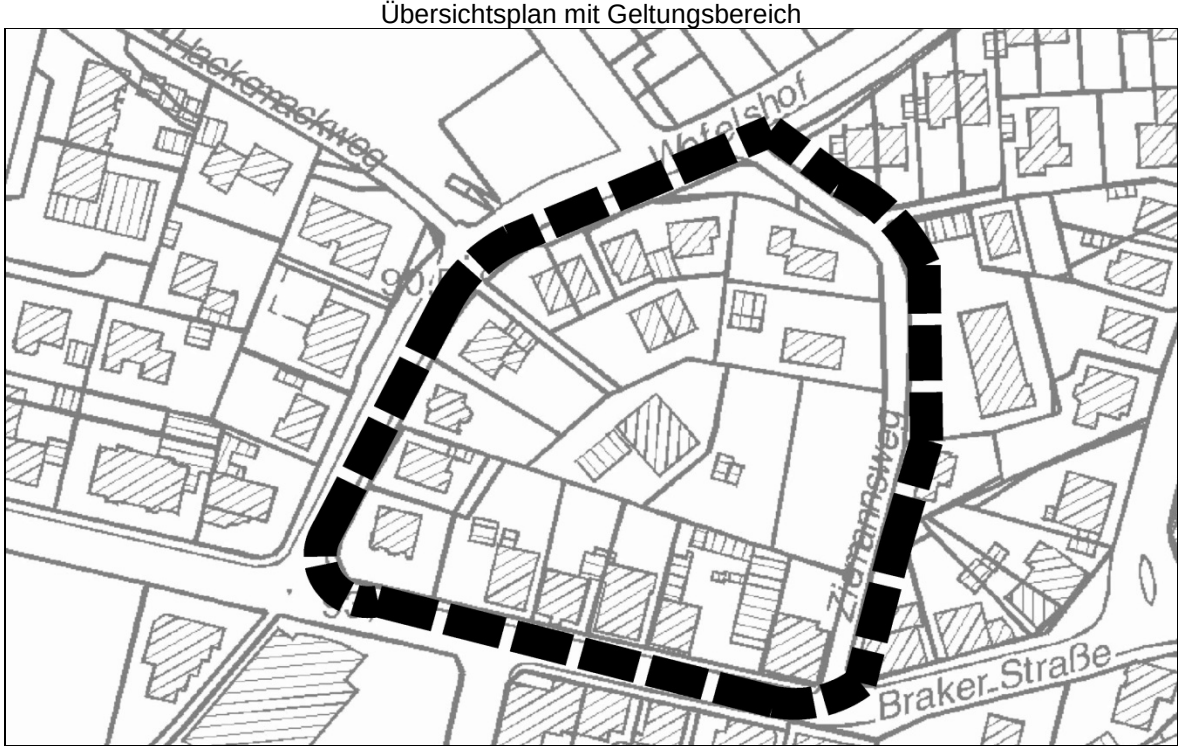
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39

"Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise, Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen

Satzung
Dezember 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



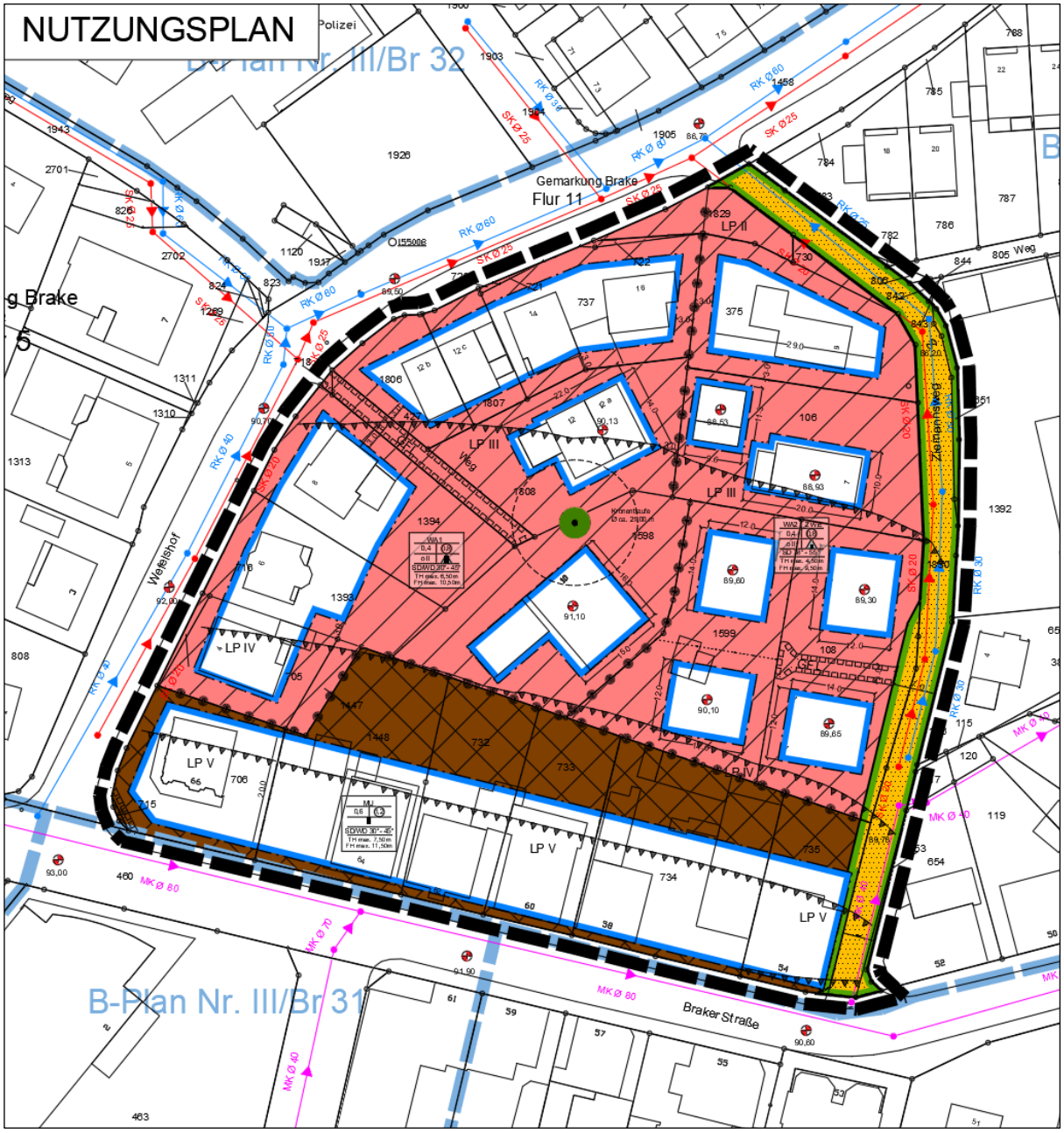
Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRAßE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

Neuaufstellung des B-Plans Nr. III/Br39 "Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg"

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Satzung



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

Anmerkung

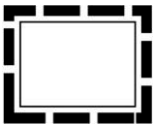
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

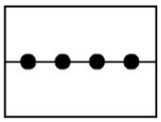
Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

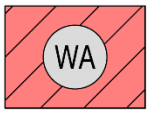


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>
gemäß § 4 BauNVO

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) dient vorwiegend dem Wohnen. Es sind folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind die nach § 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.



Urbanes Gebiet (MU)
gemäß § 6a BauNVO

1.5 Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es sind folgende Nutzungen gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Im Urbanen Gebiet sind nach § 6a (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

Nr. 1 Tankstellen,
Nr. 2 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.7 Im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO mit Nutzungsgliederung im Sinne des § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO sind nur Gewerbebetriebe nach folgender Maßgabe zulässig:

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete und der innerhalb des Urbanen Gebietes vorhandenen Wohnnutzungen sind im Urbanen Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den in Mischgebieten

maßgeblichen Immissionsrichtwert von 60 / 45 dB(A) nach TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet. Ggf. ist dies im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO,

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

2.2 Geschossflächenzahl
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO,

0,8 zulässige Geschossflächenzahl z.B. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauO NW

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. maximal zwei Vollgeschosse

Ausnahmen
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im festgesetzten Urbanen Gebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Zahl der Vollgeschosse).

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

TH max.
z. B. 7,50 m

2.4.1 Maximale Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

FH max.
z. B. 11,50 m

2.4.2 Maximale Firsthöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und/oder Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe).

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

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

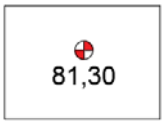
Ausnahmen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen im MU durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 2,0 m überschritten werden.

unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist der im Nutzungsplan eingetragene NHN-Höhenbezugspunkt in der überbaubaren Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.

Ist kein NHN-Höhenbezugspunkt eingetragen, ist die Oberkante Fahrbahnmitte der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße zu Grunde zulegen. Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.



eingetragener Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

o 3.1 offene Bauweise

ED 3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E 3.3 nur Einzelhäuser zulässig



3.4 Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

Die festgesetzte Baugrenze darf für folgende untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 0,5 m überschritten werden: Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Außenwand).

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

Auf den Baugrundstücken sind Nebenanlagen wie Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Vorgartenflächen. Offene Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden.

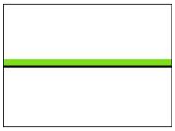
Die Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Zur Definition Vorgartenflächen siehe Punkt 10.3.

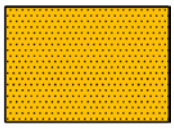
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

2 WE Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

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

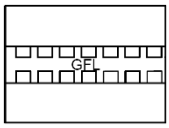


6.1 Straßenbegrenzungslinie



6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

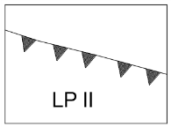
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.
Die Flächen sind in gesamter Breite zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

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

8.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm
gemäß DIN 4109



Lärmpegelbereich, hier Lärmpegelbereich 2

Hinweis
Auf der Plankarte ist der Lärmpegelbereich des 1. Obergeschosses dargestellt. Die Lärmpegelbereiche der anderen Geschosse sind der Begründung angehängt.

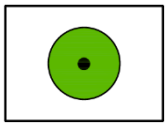
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen II-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung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

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w.res der Außenbauteile	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.	Büroräume u.ä.
II / 56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
III / 61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
V / 71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

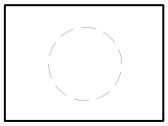
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten BLP-18 1138 01 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Aufstellung. des B-Planes Nr. III/Br39 „Ziemannsweg" der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 21.08.2019.

9. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB



zu erhaltender Baum



Kronentraufbereich

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenen Bäume nachteilig beeinträchtigenden Maßnahmen (insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der aktuelle Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,50 m.
Dort wo der Kronentraufbereich in die Baufelder hineinragt, ist bei Baumaßnahmen das Umweltamt mit einzubeziehen, um Maßnahmen zum Schutz des Baumes während der Baumaßnahmen abzustimmen.

10. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (2) BauO NRW

10.1 Dachform und Dachneigung

SD/WD 30°- 45°

Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) sind gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 30° bis maximal 45° zulässig.

Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

10.2 Werbeanlagen

Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MU, WA 1 und WA 2:
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m² pro lfd. Meter Frontlänge des Gebäudes und die Schrifthöhe dabei 0,6 m nicht überschreiten.

Ausleger:
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,2 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lich-

te Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäudebreite ist nur ein Ausleger zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Im WA 1 und WA 2 sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MU ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtfläche beträgt 2,5 m² und die maximale Höhe 3,0 m über der Straße. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird auf die textliche Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 verwiesen.

10.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW

Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind ab der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Von dieser gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche darf maximal 1/3 der Grundfläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) für gestalterische Zwecke oder für Zufahrten und Zuwegungen bedeckt sein. Es ist mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Ausnahme

Bei Grundstücken, die in ihrer Länge weniger als 12,0 m an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen darf mehr als 1/3 der Fläche durch Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) bedeckt sein, jedoch maximal in einer Länge von 5,0 m.

Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. 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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Danach war keine Belastung von Kampfmitteln im Plangebiet erkennbar. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 - oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen.

Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen. Im Rahmen eines Abbruchantrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

4. Vermeidungsmaßnahmen für Vögel

Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.

Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren. Im Rahmen eines

Abbruchantrages/einer Beseitigungsanzeige sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

5. Überflutungssicherung

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.
Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

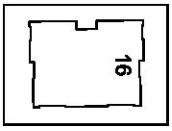
6. Fassadengestaltung

Zur Verbesserung der bioklimatischen Situation wird eine Erhöhung der Albedo (Rückstrahlvermögen) durch helle Oberflächengestaltung (Materialien, Farben) der Baukörperfassaden empfohlen.

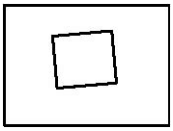
7. Auslage DIN-Norm

Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

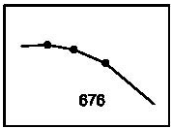
Signaturen der Katastergrundlage und sonstige Planzeichen



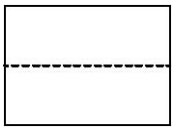
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



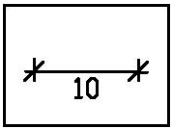
vorhandene Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



geplante Grundstücksgrenze



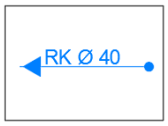
Bemaßung



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal