

Anlage

C

1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise, Nutzungsplan, Gestaltungsplan**

Stand: 2. Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB; März 2021

1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße/Friedrichsdorfer Straße“ des Bebauungsplanes Nr. I/S 48 „Breipohls Hof“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise, Nut-
zungsplan, Gestaltungsplan**

2. Entwurf
März 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



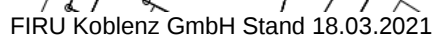
Verfasser:
FIRU Koblenz GmbH
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: 2. Entwurf



Konzept Halsdorfer Ingenieure, Stand: 03.03.2021



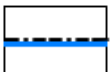
1. Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet Nahversorgungszentrum
-----------	------------------------------------

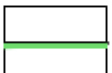
2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
OK	Oberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
---	-----------

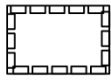
4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtbereich

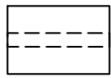
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und nur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1	Fläche für Anpflanzungen z.B. P1
	Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

z.B. GF1

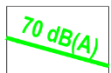
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (Fuß- und Radweg)



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen



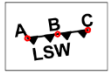
Maßgebliche Außenlärmpegel tags im Obergeschoß nach DIN 4109-1 (2018)



Maßgebliche Außenlärmpegel tags im Erdgeschoß nach DIN 4109-1 (2018)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

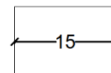


Lärmschutzwand LSW



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Vermaßung, z.B. 15 Meter



Schmutzwasserleitung (Bestand)



5m Schutzstreifen zum Nebengewässer 41.04.01 zum Toppmannsbach



z.B. 120,5 m üNNH

Bestandshöhe (nachrichtlich)

FD

Flachdach

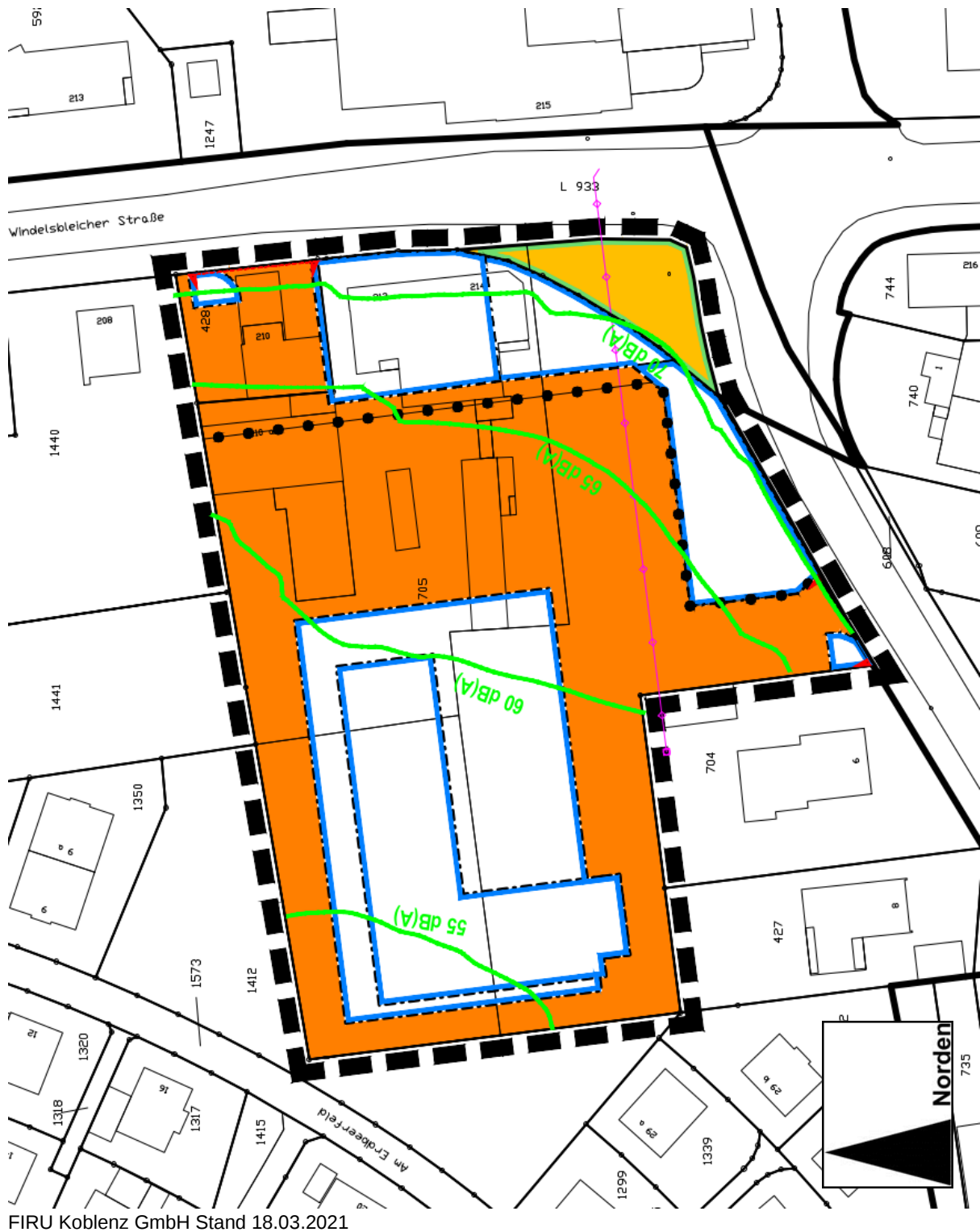
SD

Satteldach

NUTZUNGSSCHABLONE

GRZ	DACHFORM/ DACH- NEIGUNG
ZAHL DER VOLL- GESCHOSSE	HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Planzeichnung Teil 2: Maßgebliche Außenlärmpegel tags im EG gem. DIN 4109-1 – freie Schallausbreitung (ohne Maßstab, farbig)
Stand: 2. Entwurf

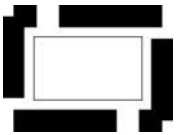
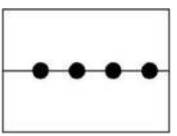


Planzeichnung Teil 3: Maßgebliche Außenlärmpegel tags im OG gem. DIN 4109-1 – freie Schallausbreitung (ohne Maßstab, farbig)

Stand: 2. Entwurf

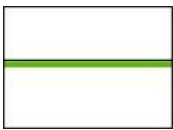


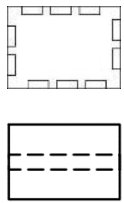
	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen 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. (Rechtsstand: 03.03.2021)
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB und § 9 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO
	1.1 Sondergebiet SO „Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ (§ 11 BauNVO) 1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie von Wohnungen. 1.1.2 Allgemein zulässig sind a) nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiet SO 1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm, b) nur im Erdgeschoss des in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiets SO 2 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm je Einzelhandelsbetrieb. Nebenräume, die nicht dem Verkauf dienen, können auch im Obergeschoss zugelassen werden, c) den Einzelhandelsbetrieben in Grundfläche und Baumassee untergeordnete Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, d) Büro- und Verwaltungsräume, e) den Nutzungen a) bis d) zugehörige Lagerräume und Lagerflächen, f) im Obergeschoss des in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiets SO 1 nur Wohnungen, g) im gesamten Sondergebiet Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen aller Teilbaugebiete.

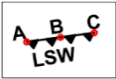
	1.1.3 Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im SO1 ist nur zulässig, wenn in dem Teil des SO1, in dem eine max. Gebäudehöhe von 131,5m ü. NHN festgesetzt wird, mindestens 600m² für Wohnungen verwendet werden. 1.1.4 Sortimentsliste Das zulässige Hauptsortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes im Sondergebiet SO 1 umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept): - Apothekenwaren, - Blumen (Indoor), - Drogeriewaren, - Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen) - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren), - Zeitungen / Zeitschriften. Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind im Sondergebiet SO 1 nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. <table border="1" data-bbox="564 1070 1337 1435"> <tbody> <tr> <td>Augenoptik</td><td>Hörgeräte</td></tr> <tr> <td>Bastel- und Künstlerartikel</td><td>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren</td></tr> <tr> <td>Bekleidung</td><td>/ Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische</td></tr> <tr> <td>Bücher</td><td>und orthopädische Artikel Musikinstrumente</td></tr> <tr> <td>Computer und Zubehör</td><td>und Zubehör</td></tr> <tr> <td>Elektrokleingeräte Elektronik</td><td>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</td></tr> <tr> <td>und Multimedia³</td><td>Parfümerie- und Kosmetikartikel</td></tr> <tr> <td>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas</td><td>Schuhe</td></tr> <tr> <td>/ Porzellan / Keramik⁴ Handarbeitsbedarf /</td><td>Spielwaren</td></tr> <tr> <td>Kurzwaren / Meterware</td><td>Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)</td></tr> <tr> <td>Stoffe / Wolle</td><td>Sportbekleidung</td></tr> <tr> <td>Haushaltswaren⁵</td><td>Sportschuhe</td></tr> <tr> <td>Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und</td><td>Uhren / Schmuck</td></tr> <tr> <td>Tischwäsche</td><td></td></tr> </tbody> </table> 1.1.5 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, AutomatenSpielhallen, Wettbüros und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen.	Augenoptik	Hörgeräte	Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren	Bekleidung	/ Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische	Bücher	und orthopädische Artikel Musikinstrumente	Computer und Zubehör	und Zubehör	Elektrokleingeräte Elektronik	Papier, Büroartikel, Schreibwaren	und Multimedia ³	Parfümerie- und Kosmetikartikel	Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas	Schuhe	/ Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsbedarf /	Spielwaren	Kurzwaren / Meterware	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)	Stoffe / Wolle	Sportbekleidung	Haushaltswaren ⁵	Sportschuhe	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und	Uhren / Schmuck	Tischwäsche	
Augenoptik	Hörgeräte																												
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren																												
Bekleidung	/ Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische																												
Bücher	und orthopädische Artikel Musikinstrumente																												
Computer und Zubehör	und Zubehör																												
Elektrokleingeräte Elektronik	Papier, Büroartikel, Schreibwaren																												
und Multimedia ³	Parfümerie- und Kosmetikartikel																												
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas	Schuhe																												
/ Porzellan / Keramik ⁴ Handarbeitsbedarf /	Spielwaren																												
Kurzwaren / Meterware	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)																												
Stoffe / Wolle	Sportbekleidung																												
Haushaltswaren ⁵	Sportschuhe																												
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und	Uhren / Schmuck																												
Tischwäsche																													
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB																												
z.B. 0,8	2.1 Grundflächenzahl - GRZ Gemäß §§ 16,17 und 19 BauNVO 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß maximal 0,8. Im Sondergebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).																												

OK Z.B. OK= 126 m ü. NHN TH z.B. TH= 128 m ü. NHN FH z.B. FH= 132,5 m ü. NHN	2.2 Höhe baulicher Anlagen Gemäß §§ 16, 18 BauNVO Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Im Teilbaugebiet SO 1 sind Überschreitungen der im Plan festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 127,5 m üNHN durch Absturzsicherungen (z.B. Geländer) um bis zu 1,2 m und durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt. Maßgebender ober Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut. Die Firsthöhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gem. §§ 22 und 23 BauNVO Baugrenze Freistehende Werbeanlagen sind nur in den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Grundstücksteilen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Stellplätze Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen in einem 5 m breiten Streifen entlang der Windsbleicher Straße nicht zulässig. Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenzen für notwendige Fluchttreppen als Zweiter Rettungsweg bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Länge von bis zu 15,00 m zugelassen werden.

4	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB
  	4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 4.2 Straßenverkehrsflächen (öffentlich) 4.3 Ein- und Ausfahrtsbereich Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	5.1 Maßnahme M-1: Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 1.200 m² Grundfläche ein Ersatzquartier für Fledermäuse herzustellen. Die Montage hat in 3 – 5 m Höhe an der witterungsabgewandten Seite (ohne in das Quartier einfallendes Licht aus Beleuchtungen) mit freier Anflugmöglichkeit zu erfolgen. <i>Hinweis: Die Ersatzquartiere sind bei der Planung neuer Gebäude im Plangebiet durch z.B. fassadenintegrierte oder der Fassade aufgesetzte Kästen zu berücksichtigen.</i> <i>Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sollen nur innerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Abweichungen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. bei fehlender Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse zulässig.</i> Abgängige Nistkästen sind gleichartig zu ersetzen.
	5.2 Maßnahme M-2: Wiederherstellung von Lebensstätten für Mehlschwalben Es sind zwei Ersatznistkästen (alternativ ein Doppelschwalben-nest) zu montieren.

	Die Montage hat am Gebäude Windelsbleicher Straße 217 zu erfolgen. Die Montage ist vor Abriss im Plangebiet aufstehender Gebäude durchzuführen. <i>Hinweis: Die Maßnahme ist so umzusetzen, dass die Funktion der ersetzten Fortpflanzungsstätte bei Ankunft der Schwalben aus dem Überwinterungsgebiet vor dem Abbruch des Gebäudes bzw. einer Verhängung des Dachüberstandes gegeben ist.</i> <i>Eine Inanspruchnahme der Gehölze sowie der Gebäude muss außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nur außerhalb dieses Zeitraums möglich, muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass sich keine brütenden Vögel in der in Anspruch zu nehmenden Struktur aufhalten.</i> <i>Abbruchmaßnahmen an Gebäuden müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Art im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März stattfinden. Ist der Abbruch in diesem Zeitfenster nicht möglich, muss das vorhandene Nest vor der Ankunft der Schwalben entfernt werden. Zusätzlich dazu muss der Dachüberstand vor der Ankunft der Schwalben durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verhängen mit einer dunklen Folie) für eine Neubesiedlung unbrauchbar gemacht werden (Vergrämung).</i>
	5.3 Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze In den Teilbaugebieten SO 1 und SO 2 sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Stellplätzen – mit Ausnahme der Fahrgassen – nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-Blatt A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.
6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung). Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb

z.B. GF1	der Fläche GF1 ist dafür ein Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,0 m als Verbindung zwischen der Straße „Am Erdbeerfeld“ und der Fläche GF2 herzustellen. Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	7.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6): $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ Dabei ist $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). Mindestens einzuhalten sind: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den

	Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. Innerhalb des SO 1 sind innerhalb von Wohnungen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm $LrN > 46$ schutzwürdige Schlafräume lärmabgewandt auszurichten. Der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nachts bei freier Schallausbreitung kann der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Anlage I vom 15.03.2021, Anlage 18 zum Gutachten entnommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann zusätzlich die Abschirmung vorhandener Gebäude einschließlich der Eigenabschirmung der Gebäude im SO 1 berücksichtigt werden. Innerhalb des SO 1 ist pro Wohneinheit mindestens ein nach Osten oder Süden ausgerichteter Außenwohnbereich (Terrasse/Balkon) mit einem Beurteilungspegel tags $LrT > 55$ durch seitliche Elemente (z. B. Holz- oder Glaswände), die direkt mit dem Gebäude baulich verbunden sind vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen. Ggf. sind die Lärmschutzelemente mit einer abknickenden und parallel zum Gebäude verlaufenden Überstandslänge zu versehen. Die Dimensionierung dieser Lärmschutzelemente ist gutachterlich zu ermitteln.
	7.2 Auf der in der Planzeichnung mit „LSW“ festgesetzten Linie ist auf der vollen Länge eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Abschnitt A – B ist diese als auskragende Lärmschutzwand gemäß (gem. Abbildung 1) zu errichten. Die Oberkante OK 1 muss eine Höhe von 3,00 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Oberkante OK 2 muss eine Höhe von 4,9 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Auskragung der Lärmschutzwand muss eine Tiefe von 1,29 m, gemessen ab der Vorderkante der Lärmschutzwand, aufweisen.

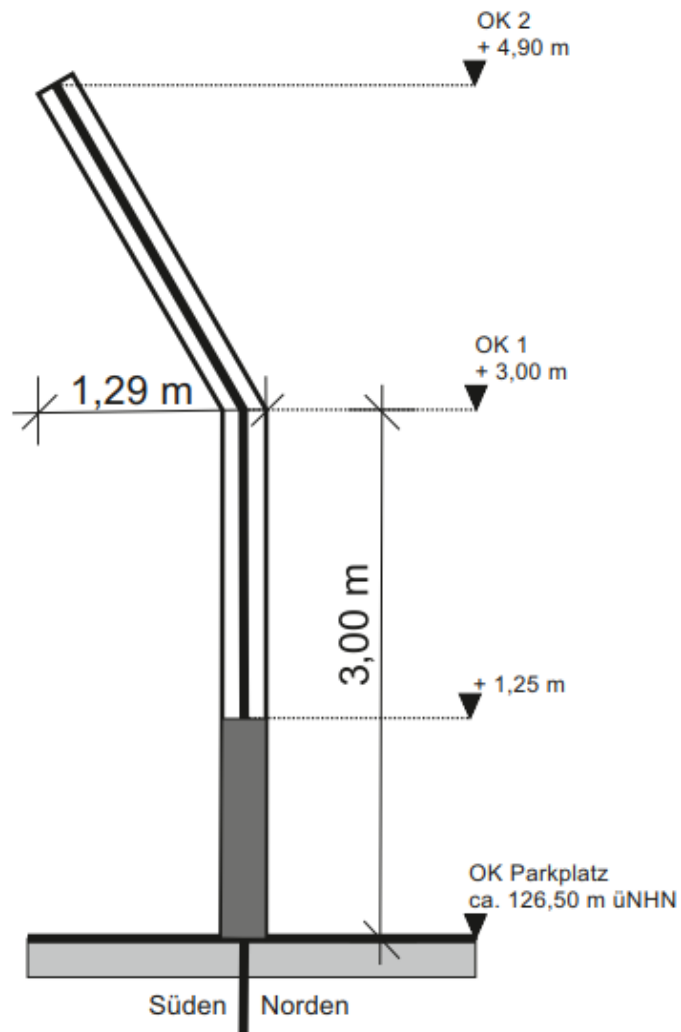


Abbildung 1: Systemskizze Lärmschutzwand Abschnitt A – B (unmaßstäblich)

Im Abschnitt B – C ist die Lärmschutzwand (gem. Abbildung 2) mit einer Höhe der Oberkante OK 1 von 3,00 m über der Oberkante des Parkplatzes zu errichten.

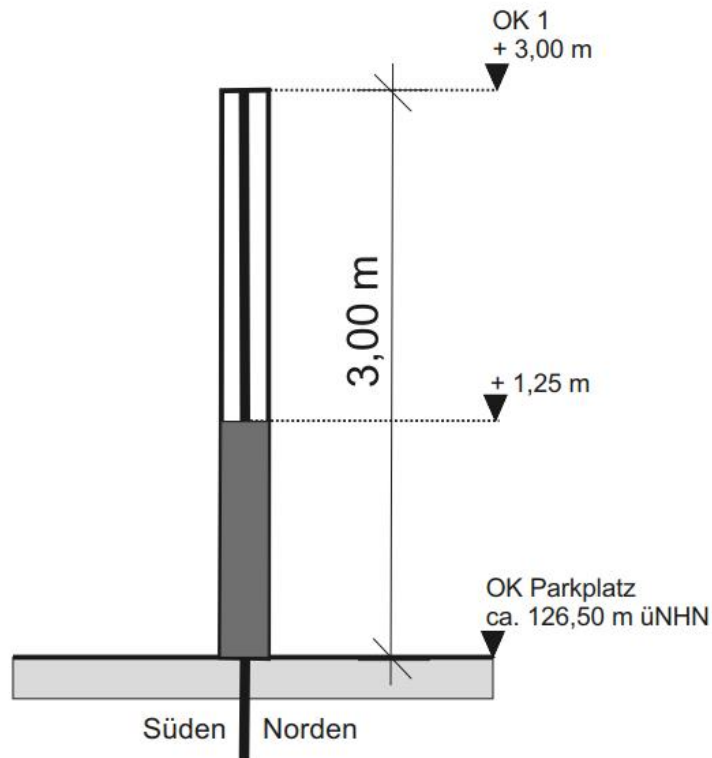


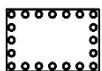
Abbildung 2: Systemskizze Lärmschutzwand Abschnitt B – C (unmaßstäblich)

Oberhalb der Höhe von 1,25 m über OK Parkplatz ist die gesamte Lärmschutzwand transparent auszuführen.

- 7.3** Zum Schutz vor Lichtimmissionen (Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern) sind zwischen Stellplatzflächen im Sondergebiet und den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten Sichtschutzstreifen am Zaun bzw. blickdichte Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m herzustellen.

8

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



8.1 Erhalt von Bäumen

8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.3 Begrünung von privaten Stellplätzen

Im Sondergebiet ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Acer campestre „Elsjerik“ oder Sorbus x Thuringiaca „Fastigiata“) in der Qualität Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen, aus extra weiten Stand dreimal verpflanzt in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

	9.2 Dachaufbauten Dachaufbauten sind mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig, Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut. Haustechnische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur energetischen Versorgung z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen), die sich oberhalb der Dachhaut befinden, sind einzuhausen.
	9.3 Werbeanlagen <u>Werbeanlagen an den Gebäuden:</u> Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Je Gebäude sind insgesamt bis zu 20 qm Werbefläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen mit Ausnahme von freistehenden Werbeanlagen unzulässig. (Ausnahme siehe freistehende Werbeanlagen). <u>Freistehende Werbeanlagen</u> An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils eine freistehende Werbeanlagen mit der maximalen Höhe gemäß Planeintrag zulässig. <u>Beleuchtung der Werbeanlagen:</u> Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
	9.4 Einfriedungen <u>Einfriedungen im Sondergebiet SO 1</u> Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Gemarkung Senne I, Flur 18, Flurstücksnummer 427 und 704 Einfriedungen ausnahmsweise mit einer Höhe von bis zu 3,50 m zulässig (vgl. Abbildung 3).

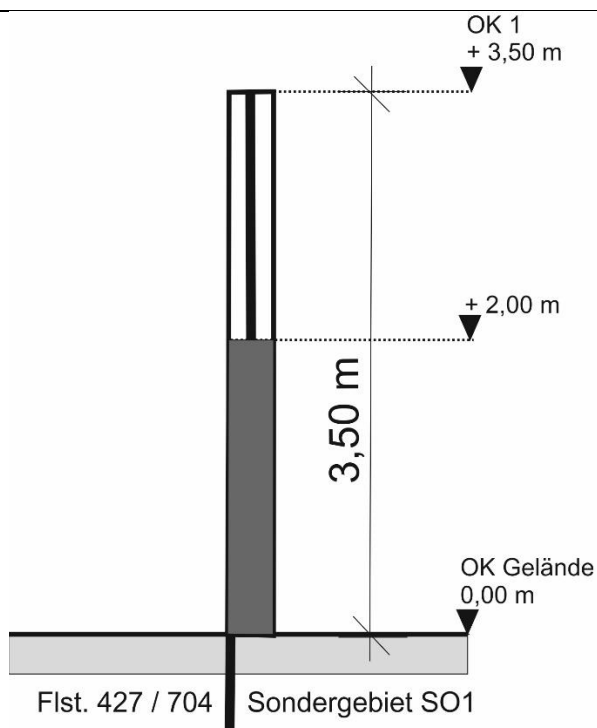


Abbildung 3: Systemskizze Einfriedung (unmaßstäblich)

Oberhalb der Höhe von 2,00 m über OK Gelände ist die gesamte Einfriedung transparent auszuführen.

10	Hinweise
	10.1 <u>Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel</u> Um Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) zu vermeiden, sind zwei Ersatznistkästen (alternativ ein Doppelschwalbennest) zu montieren. Als Montageort eignet sich die Kolonie südlich des Vorhabens. (Gebäude Windelsbleicher Straße 217, 218a oder 219). Eine Einverständniserklärung der Eigentümerin von einem der genannten Gebäude liegt vor. Die Maßnahme ist so umzusetzen, dass die Funktion der ersetzten Fortpflanzungsstätte bei Ankunft der Schwalben aus dem Überwinterungsquartiere vor dem Abbruch des Gebäudes bzw. der Verhängung des Dachvorstandes gegeben ist. 10.2 <u>Bodenverunreinigungen</u> Aufgrund der Vornutzung der Grundstücke im Geltungsbereich können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Zum Bebauungsplan wurde daher ein Bodengutachten erstellt. Hinsichtlich der vorgefundenen Grundwassersituation werden im Bodengutachten Empfehlungen zur Bauausführung, z. B. Empfehlungen zur Gründung und Versickerung, getroffen.

	Im Rahmen der Untersuchung auf abfallrechtliche Relevanz wurden kleinräumige Bereiche identifiziert, in denen sich Böden bzw. Materialien, wie beispielsweise Bauschutt, Schwarzdecken mit Teeranteil, geringe Verunreinigungen mit PAK etc. befinden. Sämtliche im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Belastungen werden als abfallrechtlich relevant eingestuft und müssen/können bei einer Entnahme entsprechend der festgestellten LAGA-/Deponieklassen der Entsorgung bzw. in eingeschränktem Maße der Wiederverwertung zugeführt werden. Die vorgefundenen abfallrechtlich relevanten Massen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen etc. ergeben (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die Abteilung Altlasten und Bodenschutz des Regierungsbezirks Detmold zu informieren. 10.3 Kampfmittel Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbilddauswertung für das o.g. Grundstück durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. 1. Im grün gekennzeichneten Bereich des unten aufgeführten Lageplans sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. 2. Im blau gekennzeichneten Bereich (siehe beigefügte Koordinatenliste) des unten aufgeführten Lageplanes wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Sofern Baumaßnahmen in diesem Bereich stattfinden sollen, ist das Feuerwehramt – Abteilung Zivil- und Katastrophenschutz vorab zu kontaktieren. Allgemeines: 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.
--	---

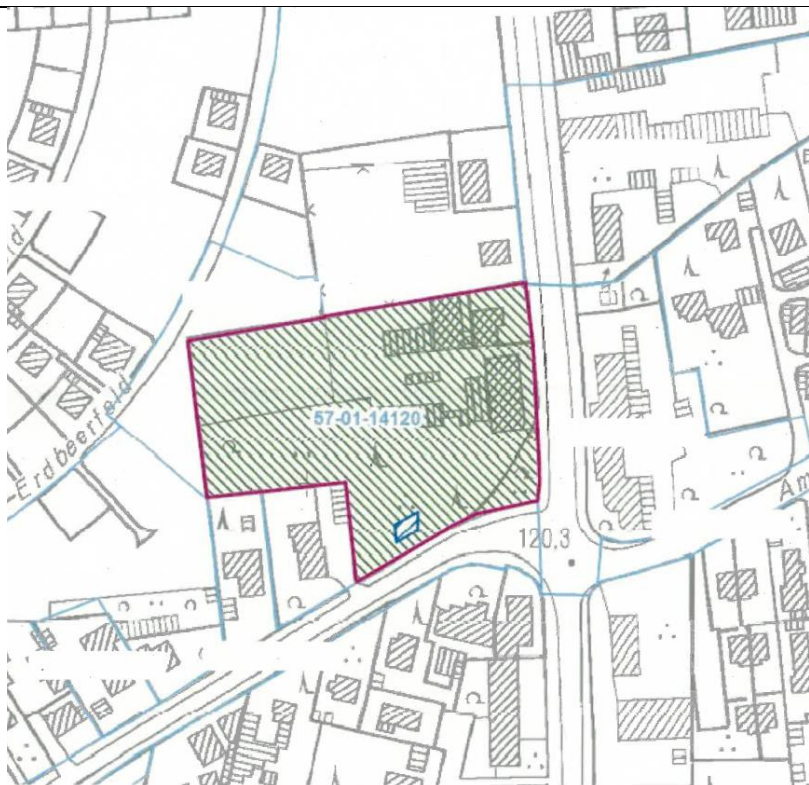


Abbildung 4: Lageplan Kampfmittel (unmaßstäblich)

10.4 Überflutungssicherung

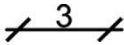
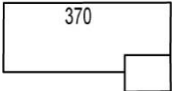
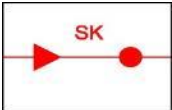
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche;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

10.5 Schutz von Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, AGFW-Regeln, DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle,

	DIN-Vorschriften) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen hingewiesen. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind im Voraus abzustimmen und entsprechende Auskünfte sowie Leitungspläne bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern vor Beginn jeglicher Maßnahmen einzuholen.
	10.6 <u>DIN-Vorschriften und Regelwerke</u> Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht beim Bauamt -Bauberatung- der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld bereitgehalten. 10.7 <u>Bodenverunreinigungen / Altstandorte</u> Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung AS 221. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle sowie eine ehemalige Autowerkstatt. Da in beiden Gebäuden mit Kraft- und Schmierstoffen umgegangen wurde, sind Verunreinigungen der Bauwerkssubstanz und des Bodens nicht auszuschließen. Die Altlastenproblematik kann im Zuge des Rückbaues der Gebäude geklärt werden. Eine eventuell erforderlich werdende Sanierung hat die Folgenutzung zu berücksichtigen. Das Umweltamt ist in die Rückbaumaßnahme einzubeziehen. 10.8 <u>Bodenfunde</u> 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in Unverändertem Zustand zu erhalten.
	10.9 <u>Externe Kompensation</u> Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Kompensation in Höhe von 778 m² erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bielefeld. Unter Berücksichtigung des räumlichen Bezugs kann die Ausgleichsfläche 093/010 (Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1894) für die Kompensation herangezogen werden. Diese liegt rund 4 km westlich des Vorhabens.

	Auf der Ausgleichsfläche wurde durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft im Jahr 2012 eine Streuobstwiese angelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und der Vorhabenträgerin gesichert. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und externen Ausgleichsflächen werden den baulichen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes „Breipohls Hof“, 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße“ im Rahmen dieses Vertrages zugeordnet. Die Kompensation dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.
11	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
    	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer vorhandener Schmutzwasserkanal