Anlage

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00
„Wohngebiet Sperberstraße“

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Satzung; August 2021

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

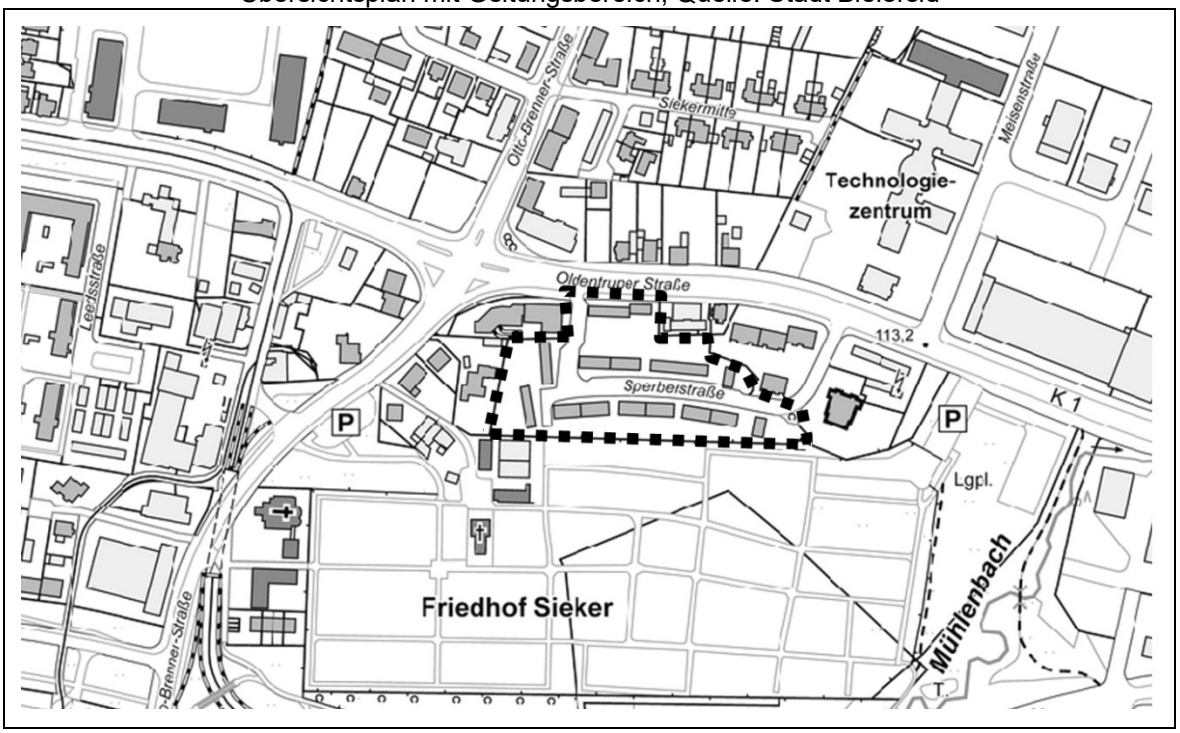
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/64.00

„Wohngebiet Sperberstraße“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Satzung
August 2021

Übersichtsplan mit Geltungsbereich, Quelle: Stadt Bielefeld



Verfasser:
RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52

Stand: August 2021

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“



Abbildung 2: Gestzaltungsplan (Stand: Satzung, August 2021), Quelle: RHA

Stand: Satzung, August 2021

Bebauungsplan III/4/10.01 (ohne Maßstab)
Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan

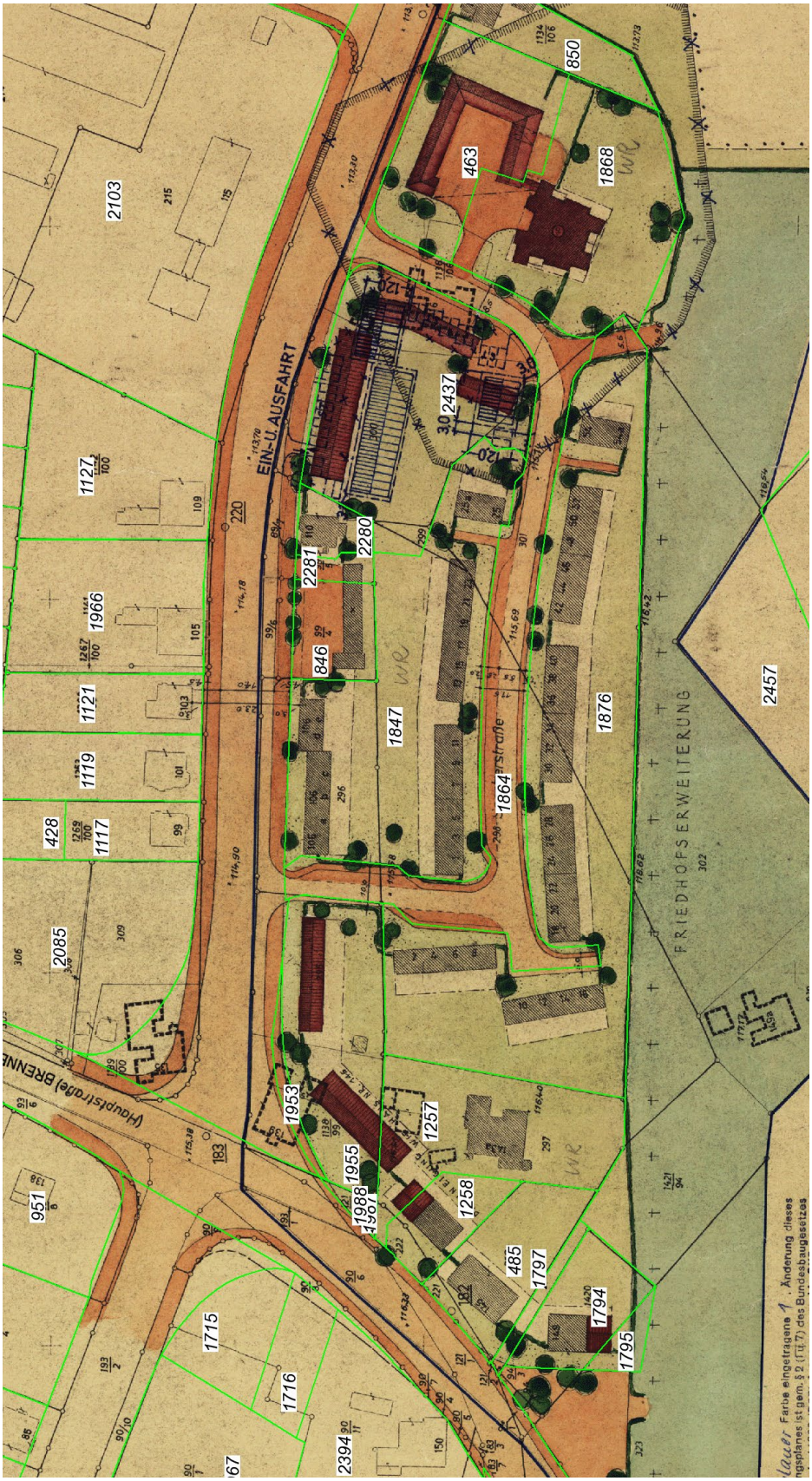


Abbildung 3: Auszug Bebauungsplan Nr. III/4/10.01, Quelle: Stadt Bielefeld
Stand: Satzung, August 2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“



Abbildung 4: Nutzungsplan (Stand: Satzung, August 2021), Quelle: RHA

Stand: Satzung, August 2021

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist;

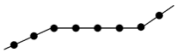
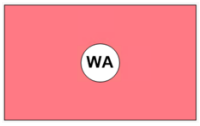
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

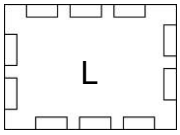
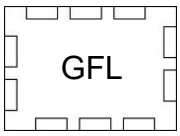
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	**Abgrenzungen**
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
	**0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten** gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO **1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:** 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Länden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. **1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:** 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen. **1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO:** 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen
	**1.2 Urbanes Gebiet (MU)** gem. § 6a BauNVO **1.2.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6a (2) BauNVO:** 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

	4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. **1.2.2 Ausgeschlossen werden i. V. m. § 1 (5) BauNVO:** 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, 2. Tankstellen. Die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 unzulässig.
2	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4 **(1,0)** z. B. **III**	**2.1 Grundflächenzahl - GRZ** gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. maximal 0,4 <u>Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl</u> Im Urbanen Gebiet MU kann gem. § 17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 ausnahmsweise eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 kann gem. § 17 (2) und § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 ausnahmsweise eine Überschreitung bis max. GRZ 0,6 zugelassen werden. **2.2 Geschossflächenzahl - GFZ** gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß z. B. maximal 1,0 **2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018** gemäß § 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III Vollgeschosse

z. B. **GH** max. 137,50 m ü. NHN	**2.4** **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 18 BauNVO Für das WA 1 - 4 und MU ergibt sich die zulässige Höhe der Gebäude aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Metern (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016). Im Urbanen Gebiet MU und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungstechnische Anlagen mit einer Grundfläche von höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.
z. B. *127,00 m* ü. NHN	**2.4.1** <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u> Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika (*Systemschnitt und Nutzungsschablone s. Punkt 15)*
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o  	**3.1** **Bauweise** gem. § 22 BauNVO offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
	3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
	Baulinie
	Baugrenze

4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
St	**4.1 Stellplätze** Innerhalb des WA 1 sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den weiteren Baugebieten sind die Stellplätze in den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen anzuordnen. Garagen und Carports sind unzulässig.
GGa	**4.2 Gemeinschaftsgarage** In der mit „Gemeinschaftsgarage“ gekennzeichneten Flächen sind Abstellanlagen für Fahrräder sowie ergänzende, dem Gebiet dienende Nutzungen zulässig.
5	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Ziffern 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):
QUARTIERSPLATZ	Quartiersplatz
F+R	Fuß- und Radweg
FUSSWEG	Fußweg

6	**Grünflächen** gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
	Grünflächen (öffentlich)
	Zweckbestimmung: Spielplatz
F+R	Fuß- und Radweg (nicht verbindlich und lagegenau). *Anmerkung: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.*
7	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB und (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 BNATSCHG)
	7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Um das Töten oder Verletzen, eine erhebliche Störung und das Zerstören einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten gemäß den Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – Nr. 3 BNATSCHG) zu vermeiden, müssen bei Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen getroffen werden: <u>Fledermäuse</u> Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchgeführt werden. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, muss durch eine Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse die Dachbodenbereiche als Winterquartier nutzen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, sind durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen. Bei besetzten Zwischen- und Sommerquartieren ist ein Verschluss nach dem Ausflug der Tiere (nach Anbruch der Dunkelheit) sowie ggf. eine Bergung und Umsiedlung möglich. Bei Besatz einer Wochenstube (Fortpflanzungsstätte) ist der Abbruch bis zum Ende der Wochenstubenzeit (Mai bis Ende Juli) zu verschieben.

	Sollten im Rahmen einer Kontrolle unmittelbar vor dem Abbruch besetzte Fledermausquartiere festgestellt werden, sind vor dem Eingriff in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde funktionsgleiche Ersatzquartiere in der Umgebung zu montieren. <u>Vögel</u> Die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und somit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sind Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht zu vermeiden, ist kurz vor Beginn der Maßnahme sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen und Gebäuden stattfinden. Werden Bruten festgestellt, sind die Fäll-, Rodungs- und / oder Abbrucharbeiten bis zum Abschluss / der Aufgabe der Brut und Aufzucht der Jungen zu verschieben. Unabhängig davon gelten die Verbote des § 39 (5) BNatSchG.
8	**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 	**8.1** Mit Leitungsrechten zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen **8.2** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld GmbH, und Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb) zu belastende Flächen Die festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Die mit den unter 8.1 und 8.2 aufgeführten Leitungs- bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
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** gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

z. B. LP IV

Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche III - VI. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

9.1 Festsetzungen zum Schallschutz
gemäß DIN 4109

Bei allen Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis VI sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten bzw. besonderer Fensterkonstruktion und bauliche Maßnahmen mit teilöffenbaren Elementen (z.B. Kastenfenster, Eilenburger Fenstersysteme, verglaste Wintergärten, Loggien) vor Lärmeinwirkung derart zu schützen, dass im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist.

Sofern die lärmabgewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche nicht in Gänze möglich ist, sind diese durch bauliche Gestaltung (z. B. seitliche Lärmschutzelemente, Verglasung, Anlage als Loggia) vor einwirkendem Lärm zu schützen und maximale Außenlärmpegel von 60 dB(A) sicherzustellen. Die Dimensionierung und erforderliche Ausgestaltung der baulichen Lärmschutzvorkehrungen ist gutachterlich zu prüfen und zu berechnen.

An den straßenzugewandten Fassaden und 90° abgewinkelten Fassaden entlang der Oldentruper Straße und der Sperberstraße 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). Für diese Bereiche sind die Lärmpegelbereiche III – VI gegeben.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A) *(berechnet nach DIN 4109)*	Schalldämm-Maße ($R'_{w,res}$)	
		Aufenhaltsräume in Wohnungen u.Ä.	Büroräume u.Ä.
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	45	40
V	71 – 75	50	45
VI	76 – 80	55	50

	Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen. Die Neubauten in der zweiten und dritten Baureihe parallel zur Oldentruper Straße sind aufgrund der Lärmbelastungssituation gem. § 9 (2) Satz 2 BauGB erst dann zu errichten, nachdem das Gebäude in der ersten Baureihe realisiert wurde. 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. Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III / 4 / 64.00 „Wohngebiet Sperberstraße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.05.2020
10	**Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
	10.1 Zu erhaltende Bäume Die in der Planzeichnung dargestellten erhaltenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld entsprechend durch geeignete Laubbäume 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm zu ersetzten, zu pflegen und zu erhalten.

	10.2 Begrünung der Flächen für Stellplätze Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. 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 Pkw zu versehen. **10.3 Pflanzgebot in Vorgärten** Die Vorgärten (nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen) sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für notwendige befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze.
11	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
FD/PD	**11.1 Dachform und Dachneigung** Flachdach/Pultdach In den WA 1-4 und MU sind Hauptgebäude mit Flach- oder Pultdach zu errichten. Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 5° bis maximal 9° zulässig. Bei Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

11.2 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Neigung < 9° sind einschließlich der Flächen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für folgende Zwecke benötigt werden: Technikräume auf dem Dach (z. B. Aufzugsüberfahrt), Fensteröffnungen in der Dachfläche, sonstige Auf- und Einbauten. Die Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss mindestens 10 cm betragen und ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

11.3 Fassadengestaltung

Die Fassadenflächen der Hauptbaukörper, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind mit einem Hellbezugswert von mindestens 70 % auszuführen.

Dunklere Farbtönungen, mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 % sind nur untergeordnet auf maximal 30 % je Fassadenseite zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Reihenhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

11.4 Einheitliche Gestaltung von Reihenhäusern

Reihenhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachneigung, und Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

11.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.
In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind an Grundstücken, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.
An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen gilt eine maximale Höhe der Einfriedungen von 1,80 m.

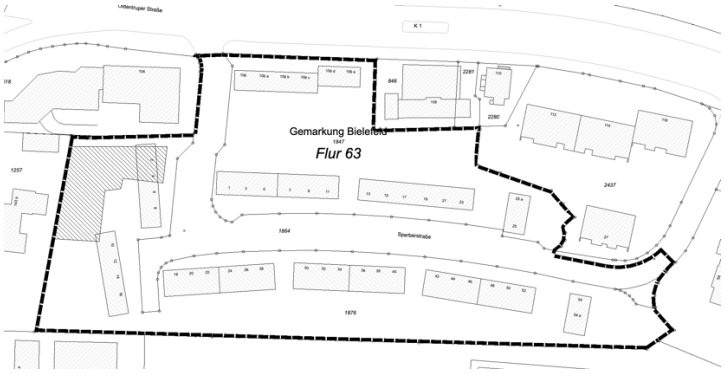
	11.6 Werbeanlagen Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn • je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden; • sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses reichen; • sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen; • sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten; • sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und • die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt. Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind unzulässig.
12	**Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
	geplanter Schmutzwasserkanal
	geplanter Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandene 110-kV-Leitung
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich sind (s. 13.3)

13	Sonstige Hinweise
	13.1 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. 0521/52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. **13.2** Bodenaushub Aufgrund möglicher Stauwasserbildungen bis zur Höhe des anstehenden Geländes ist während der Aushubarbeiten im gesamten Baufeld mindestens eine offene Wasserhaltung vorzuhalten, mit der das Grundwasser in den Baugruben im Bedarfsfall auch bis maximal etwa 2 m abgesenkt werden kann. Die Gründung der geplanten Bebauung kann mittels Einzel- oder Streifenfundamenten sowie auch flächenhaft auf dem anstehenden Baugrund mittels eines mindestens 0,3 m starken Teilbodenaustausches vorgenommen werden. Die in den Baugrund einbindenden Fundamentgräben beziehungsweise Baugruben können bei entsprechenden Platzverhältnissen geböscht angelegt werden. Die Böschungswinkel sind hierbei auf maximal 45° zu begrenzen. Ansonsten ist beispielsweise mit einer Trägerbohlwand zu arbeiten. Die anstehenden Böden weisen abhängig von der Lage im Baufeld sowie dem Feinkornanteil keine ausreichende, eine gerade noch ausreichende beziehungsweise eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die Kanalleitung kann in einem entsprechend verbauten oder geböscht angelegten Leitungsgraben im Schutz einer offenen Wasserhaltung im anstehenden Baugrund verlegt werden. Die Verkehrsflächen sind gemäß der anzusetzenden Belastungsklasse abhängig vom Feinkornanteil der Auffüllungen und Böden auf nicht frostempfindlichen Böden sowie auch auf frostempfindlichen Böden anzulegen. Dementsprechend ist dort mit einer Frostschutzschicht zu arbeiten. **13.3** Kampfmittelgefährdung Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Im Großteil des Plangebiets sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme durchgeführt werden.

Im WA 4 sowie auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platz wurden Stellungsbereiche festgestellt (siehe karierte Fläche in der Zeichnung und Koordinaten). Folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).



Koordinaten Stellungbereich:
Rechtswert 470148,49
Hochwert 5762441,07

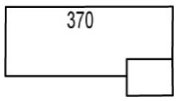
Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

13.4 Altlasten und Altstandorte

Im Bereich um die langjährig betriebene Tankstelle wurden Boden- und Bodenluftproben laboranalytisch untersucht. Es konnten keine tankstellenspezifischen Substanzen festgestellt werden, die den baugesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen würden.

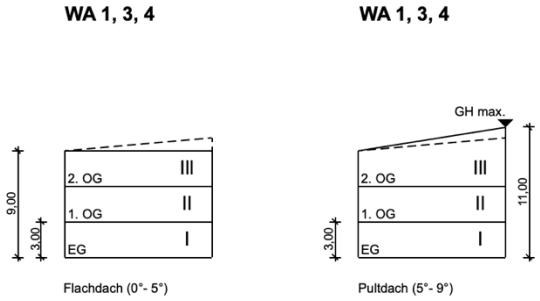
Die Asphaltdecke der Sperberstraße sowie der asphaltierte Parkstreifen wurden auf die zur Abfalleinstufung relevanten Parameter PAK, Phenole und Asbest untersucht. In der oberen, bituminösen Asphaltdeckschicht (bis ca. 5 cm) wurden in einer Probe Asbestfasern in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Anfallende Abfälle der Deckschicht sind daher für eine Verwertung nicht geeignet.

	Die Asphalttragschicht ist stark teerhaltig und hinsichtlich der Entsorgung als gefährlicher Abfall einzustufen. Es wird empfohlen, im Zuge der geplanten Abbrucharbeiten abgängige Asphaltflächen mit für asbesthaltige Asphalte zugelassenen Fräsen in Gänze aufzunehmen und als gefährliche Abfälle zu entsorgen. Mögliche Abfallschlüssel: - 17 03 01* kohlenteerhaltige Bitumengemische - 17 06 05* asbesthaltige Baustoffe - 17 09 03* sonstige Bau- und Abbruchabfälle (einschließlich gemischte Abfälle), die gefährliche Stoffe enthalten **13.5** Überflutungssicherung Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Um gleichwohl die barrierefreie Erschließung der Wohnungen zu gewährleisten ist diese Stufenhöhe nicht zu überschreiten. Keller 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) Zuwegungen, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. **13.6** Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass

	schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. **13.7** Auslage DIN-Norm: Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
14	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer

15	**Systemschnitt:** **Exemplarische Schemaschnitte der möglichen Bebauung**

Allgemeines Wohngebiet WA 1, 3 und 4

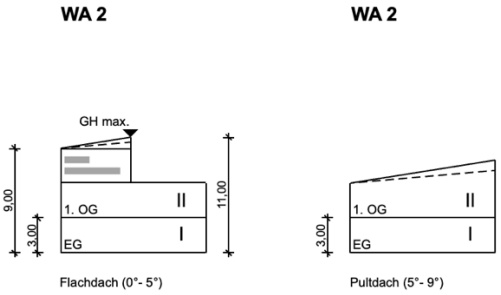


WA 1	
0,4	III
(1,0)	o
FD/PD	

WA 3	
0,4	III
(1,0)	o
FD/PD	

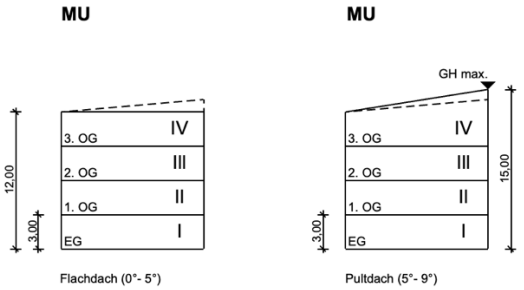
WA 4	
0,4	III
(1,0)	o
FD/PD	

Allgemeines Wohngebiet WA 2



WA 2	
0,4	II
(1,0)	o H
FD/PD	

Urbanes Gebiet MU



MU	
0,6	IV
(2,4)	o
FD/PD	