Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 „Wohnen am Fechterweg“

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Satzung; April 2022

Stadt Bielefeld
Bauamt
Stadtbezirk Senne

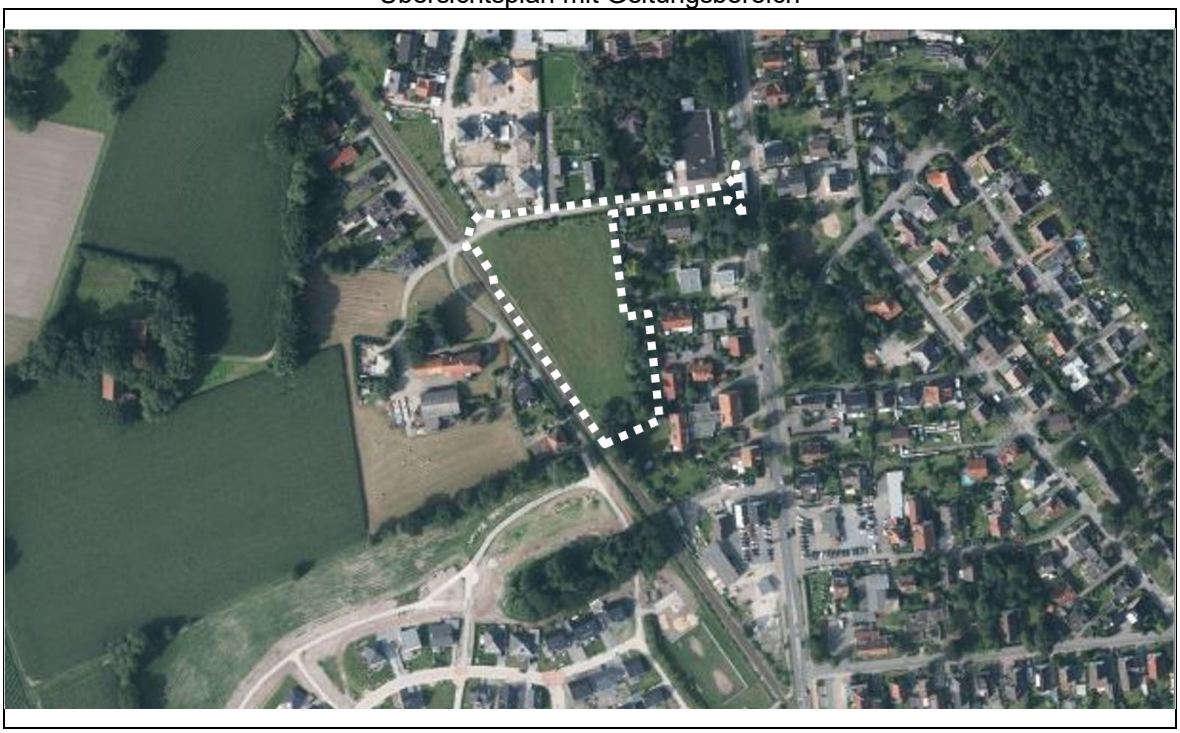
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59

„Wohnen am Fechterweg“

· Nutzungsplan und Gestaltungsplan -Satzungsfassung-, Angabe der Rechtsgrundlage, Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

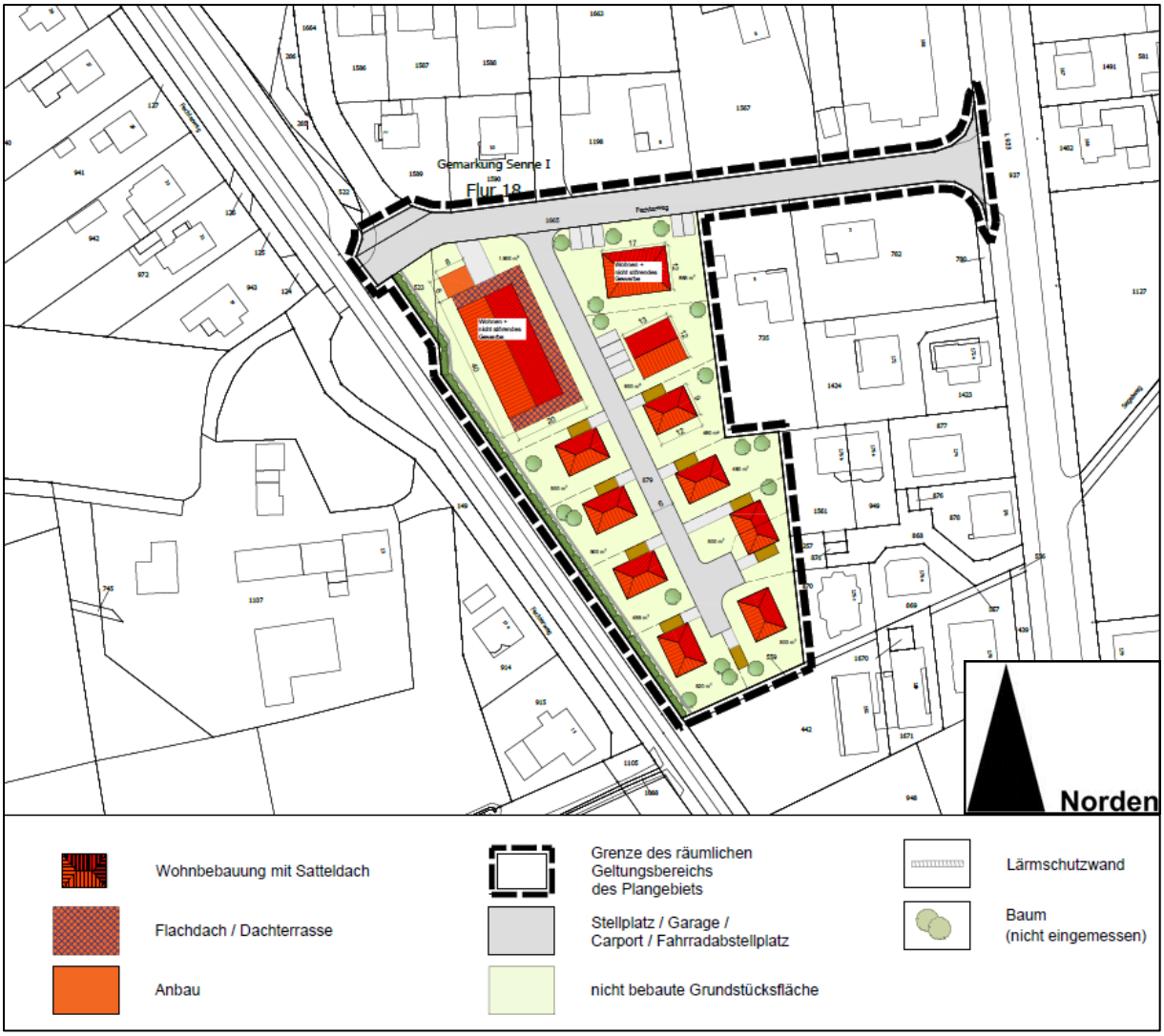
Satzung
April 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



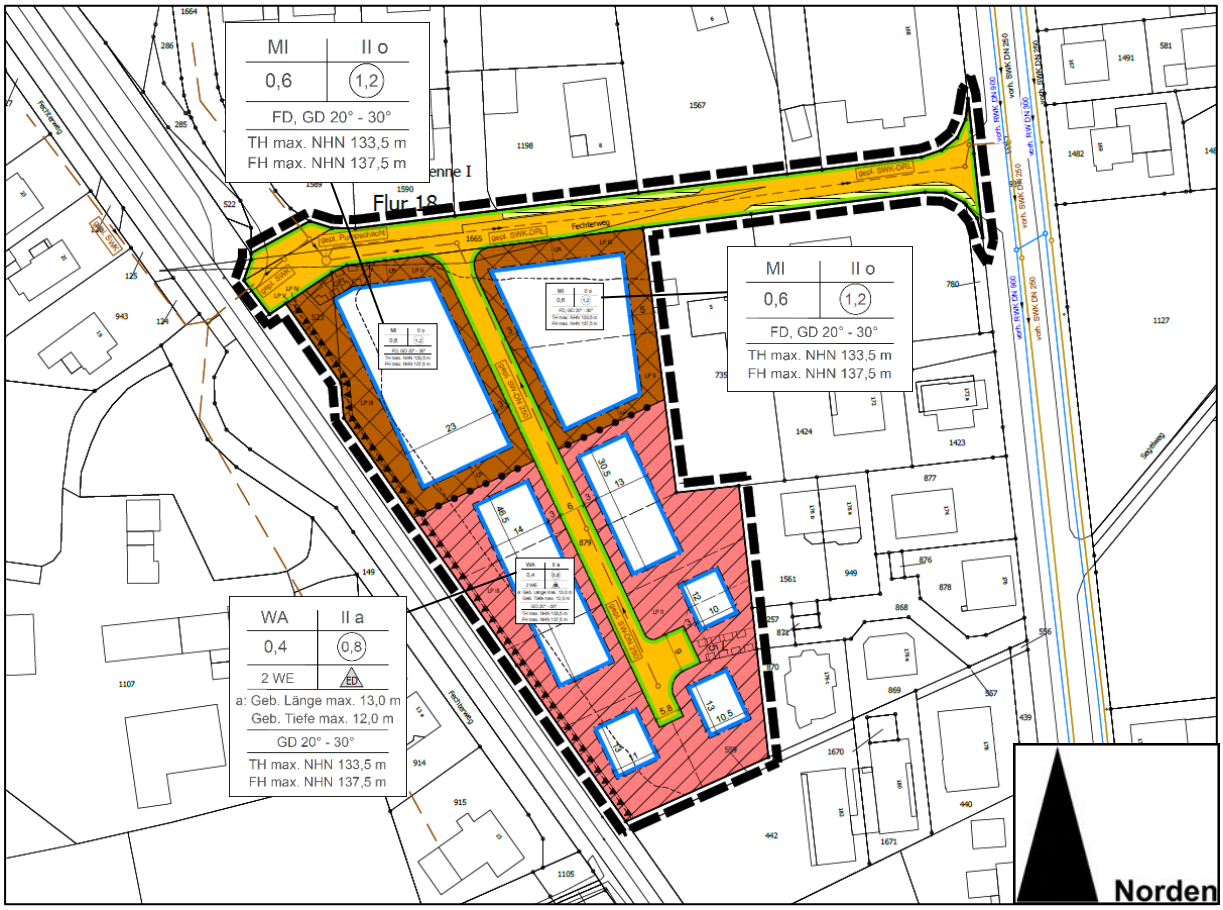
Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 (Satzung)



Stand: Satzung; April 2022

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 59 (Satzung)



Stand: Satzung; April 2022

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;

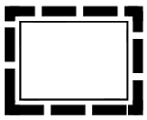
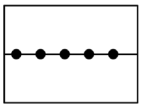
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

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**
	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanaufstellung** gem. § 9 (7) BauGB
	**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** gem. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
1	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO **1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:** Nr. 1 Wohngebäude Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe **1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig:** Nr. 2 die, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. **1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) 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



1.2 Mischgebiet (MI)
gem. § 6 i.V.m § 1 (4) - (9) BauNVO

1.2.1 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 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.

1.2.2 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.3 Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausnahmweise zulässige Nutzungen unzulässig:

Die gem. § 6 (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 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ

z.B. **0,4** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4

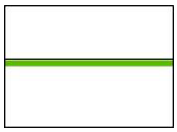
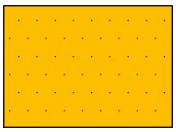
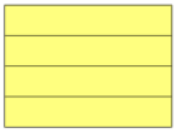
z.B. **(0,8)** zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8

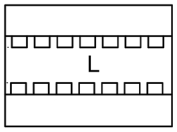
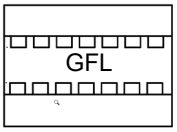
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier II Vollgeschosse

	2.3 Höhe baulicher Anlagen
TH max. NHN 133,50 m	**2.3.1** Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) beträgt 133,50 m über NHN.
FH max. NHN 137,50 m	**2.3.2** Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach beträgt 137,50 m ü. NHN.
	2.3.3 Die maximal zulässige Gesamtgebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist der Traufhöhe gleichzusetzen.
	2.3.4 Obere Höhen-Bezugspunkte Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. - oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt) - Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern - oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
	2.3.5 <u>Unterer Höhenbezugspunkt</u> Siehe hierzu Hinweis 13.6 Geländeauffüllung.
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
Geb. Länge max. 13,0 m	Gebäude Länge maximal, hier 13,0 m Die abweichende Bauweise definiert die maximale Gebäudelänge. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Geb. Tiefe max. 12,0 m	**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO Baugrenze Gebäude Tiefe maximal, hier 12,0 m Eine Überschreitung für untergeordnete Gebäudeteile auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 3,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
4	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	4.1 Stellplätze, Garagen und Carports Garagen und Carports sind zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenzugewandten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) unzulässig. Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten, der als offener Stellplatz genutzt werden kann. Im Mischgebiet dürfen max. 2/3 der Vorgartenfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Oberflächenbeläge von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. **4.2 Nebenanlagen** Nebenanlagen (wie Gartenhäuser) unter 30 m³ sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den Vorgartenflächen zulässig. Zur Definition der Vorgartenfläche wird auf Punkt 12.6 verwiesen.
5	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
2 WE	Je Einzelhaus sind im WA maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

6	**Verkehrsflächen und Sichtfelder** gem. § 9 (1) Nr. 10 und 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
7	**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
	<u>Fechterweg</u> Das Niederschlagswasser der Straßenfläche ist über Mulden (belebte Bodenzone) im Straßenraum zu versickern. Details wie die Flächengröße können dem Entwässerungskonzept, welches dem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden. <u>Stichstraße</u> Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Straßenraum, zusätzliche Flächen sind nicht erforderlich. Das Wasser ist nach Vorbehandlung über eine Filterrinne (DRainclean® oder gleichwertig) über Rigolen zu versickern. <u>Private Grundstücke</u> Das auf privaten Grundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über Mulden (belebte Bodenzone) oder Rigolen auf dem eigenen Grundstück gemäß Entwässerungskonzept zu versickern. Grundlage der Festsetzungen: Entwässerungskonzept, Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh, Stand: Juli 2021, ergänzt im Oktober 2021.

8	**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldräumung durch Rodung der Gehölzbestände muss grundsätzlich in den Wintermonaten außerhalb der Aktivitätszeiten der Arten bzw. der Vegetationsperiode durchgeführt werden. Der Zeitrahmen für die Baufeldräumung erstreckt sich über die Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar. Kontrolle: Vor der Rodung der Gehölzbestände in den Wintermonaten sind die zu beseitigenden Bäume mit Spechthöhle/ Astlöchern/ Stammrissen von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Fachleuten ggf. umzusiedeln. Ersatzquartiere: Bei Nachweis von Fledermäusen im Winterquartier sind Ersatzquartiere an Bäumen im Umfeld im Verhältnis von 1:3 anzubringen (d.h. 3 Ersatzquartiere pro nachgewiesenem Winterquartier). Werden in Baumhöhlen Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstube gefunden, sind ebenfalls Ersatzquartiere im Verhältnis von 1:3 erforderlich.
9	**Leitungsrecht** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb
10	**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	**Aktive Schallschutzmaßnahmen, Lärmschutzwand, h = 2,0 m** Es wird empfohlen, die den Schienen zugewandten Wandteile schallabsorbierend auszuführen. <u>Ausnahme</u> Als Ausnahme kann die tatsächliche Länge der Wand in Abhängigkeit einer geschlossenen Bebauung im MI auch reduziert werden,

	wenn eine ausreichende Schutzwirkung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann. **Passive Schallschutzmaßnahmen** <u>Grundrissgestaltung</u> Schlafräume im WA sind in der 1. Baureihe in allen Geschossen entlang der Bahnstrecke lärmabgewandt (nach Osten hin) auszurichten. Zudem ist es sinnvoll, die Wohnaußenbereiche (Terrassen, Balkone) der Grundstücke in der 1. Baureihe entlang der Schienenstrecke im Südosten anzuordnen. <u>Bauliche Lärmschutzvorkehrungen</u> Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung im WA innerhalb der 1. Baureihe ab dem 1.Obergeschoss parallel zur Schienenstrecke in Gänze nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaster Laubengang, besondere Fenstersysteme wie Kastenfenster) vor Lärmeinwirkung derart zu schützen, dass im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gemäß DIN 4109 gewährleistet ist. Auch für Außenwände, Außentüren und Dachflächen von schutzbedürftigen Schlafräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich. Für lärmzugewandte Büros, Arbeitsräume und sonstige Aufenthaltsräume innerhalb der 1. Baureihe entlang der Schienenstrecke sind die entsprechenden baulichen Lärmschutzvorkehrungen zu erbringen und die entsprechenden Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 einzuhalten. Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel in Lärmpegelbereichen im 1. OG auf Basis der Nachtwerte) Pegelwerte in dB(A) 55 < II <= 60 60 < III <= 65 65 < IV <= 70 70 < V <= 75 Grundlage der Festsetzungen: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Bebauung am Fechterweg in Bezug auf einwirkenden Verkehrslärm, Bericht Nr. 21486/A32036/553391391-B02, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld (27.08.2019).
---------- LP II	
11	**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Pro Grundstück ist in den Vorgartenflächen entlang der Planstraße sowie entlang der Straße Fechterweg mindestens ein Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.

	Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist hier ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind mindestens in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.
12	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
GD 20° - 35°	**12.1 Dachform und -neigung** Es sind geneigte Dächer (GD) gemäß Eintrag in der Plankarte mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° zulässig. Im Mischgebiet sind auch Flachdächer zulässig. **12.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten** Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. **12.3 Nebendächer** Der First von Nebendächern muss mindestens 1,0 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen. Sie haben der Dachneigung des Hauptdaches zu entsprechen. Bei Garagen und Carports sind andere Dachneigungen und -formen zulässig. **12.4 Dacheindeckung** Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anthrazit bis Schwarz zulässig. Dacheingrünungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,20 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50 m von der Attika eingerückt werden. Die maximale Gebäudehöhe darf bei Flachdächern durch eine extensive Dachbegrünung um 0,50 m überschritten werden. Dazu sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.

	12.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. **12.6 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Vorgartenfläche)** Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und einer gedachten parallelen Linie auf den Baugrundstücken in einem Abstand von 3 m an der Planstraße und 5 m am Fechterweg. Vorgartenflächen dürfen nur zu 1/3 der Fläche befestigt werden. Zu den befestigen Flächen zählen Zufahrten, Stellplätze, Wege und sonstige Einrichtungen sowie lose mineralische Schüttungen mit z.B. Steinen oder Kies („Schottergärten“). Die Befestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Mindestens 2/3 der Vorgartenfläche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze für Abfallbehälter sind auch innerhalb der Vorgartenflächen zulässig und sind zu begrünen oder einzuhausen. **12.7 Einfriedungen** Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
13	**Sonstige Hinweise**
	13.1 <u>*Kulturgeschichtliche 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, E-mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.* **13.2** <u>*Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung*</u> *Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt, daraus ist keine erkennbare Belastung hervorgegangen.* *Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.* *Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten s o f o r t einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.*

13.3 *<u>Überflutungssicherung</u>*
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen 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 Straße, des Geh- und Radweges, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen
(Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche im endausgebauten Zustand)

13.4 *<u>Wasserrechtliche Erlaubnis</u>*
Vor Baubeginn ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Versickerungen sollten dezentral erfolgen, so dass die Wasserrechte bezogen auf jeweils einen Eigentümer/eine Eigentümergemeinschaft erteilt werden können.
Der Vorhabenträger hat den Nachweis über die Beschaffenheit des Füllbodens zu erbringen. Die Auffüllungshöhe ist je Grundstück dem Vorhabenträger vorzugeben und muss durch ein Höhennivellement nachgewiesen werden. Die "Höhenzielplanung" ist als Anlage Bestandteil jedes wasserrechtlichen Erlaubnisantrages.

13.5 *<u>Sonstige Immissionen</u>*
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind als bekannt vorauszusetzen und als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Unmittelbar westlich hinter den Bahngleisen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die noch in einem gewissen Umfang bewirtschaftet wird. Die von dort aus auf die in Hauptwindrichtung heranrückende Wohnbebauung einwirkenden Immissionen sind als bekannt vorauszusetzen und als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Es wird empfohlen, die Lärmschutzwand mit schallabsorbierender Oberfläche/Bepflanzung auszuführen, um etwaige Schallreflexionen auf die Bestandsgebäude zu verhindern.

13.6 *Geländeauffüllung*
Um einen ausreichenden Abstand zum Grundwasserhorizont zu gewährleisten, muss das Plangebiet im südlichen Teil mit versickerungsfähigem Erdmaterial aufgefüllt werden. In diesem Zuge wird das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme der Straße Fechterweg, auf eine Zielhöhe von 127,2 m ü. NHN nivelliert.

13.7 *Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen*
Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m beidseitig zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

13.8 *Ver- und Entsorgung*
Um den Anteil an erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch zu steigern und die CO2 Emissionen zu senken, sollen u.a. erneuerbare Energien im Bebauungsplan gefördert werden.

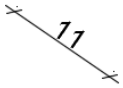
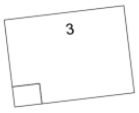
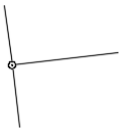
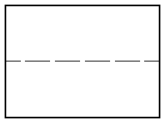
Eine Wärmeversorgung über Erdwärme wird ausdrücklich befürwortet und empfohlen.
Alternativ dazu wird empfohlen, die Raumwärmeversorgung durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKW's sicherzustellen.

Es bestehen gute Voraussetzungen zur aktiven Nutzung von Solarenergie, z.B. durch Photovoltaik.

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 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.

13.9 *Beteiligung Deutsche Bahn AG*
Die Deutsche Bahn AG ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Bauvorhaben westlich der Planstraße und östlich der Bahnschienen zu beteiligen.

13.10 *Normative Regelungen*
Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, in der Bauberatung eingesehen werden.

14	**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**
	Bemaßung (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
879	Flurstücksnummer
	geplante Grundstücksgrenze
	Schmutzwasserkanal (Bestand)
	Regenwasserkanal (Bestand)
	Schmutzwasserkanal (geplant)
	Schmutzwasserkanal Druckrohrleitung (geplant)

15	**Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“)**
	- Feld-Ahorn (Acer campestre) - Kalabrischer Spitz-Ahorn (Acer cappadocicum) - Französischer Ahorn (Acer monspessulanum) - Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus) - Rot-Ahorn (Acer rubrum) - Rotblühende Rosskastanie (Aesculus x carnea) - Drüsiger Götterbaum (Ailanthus altissima) - Schnee-Felsenbirne (Amelanchier arborea) - Gewöhnliche Hainbuche (Carpinus betulus) - Essbare Kastanie (Castanea sativa) - Prächtiger Trompetenbaum (Catalpa speciose) - Südlicher Zürgelbau (Celtis australis) - Amerikanischer Zürgelbaum (Celtis occidentalis) - Kanadischer Judasbaum (Cercis Canadensis) - Chinesisches Gelbholz (Cladrastis sinensis) - Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (Crataegus x lavallei ‘Carrierei’) - Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus x prunifolia) - Schmalblättrige Ölweide (Elaeagnus angustifolia) - Guttaperchabaum (Eucommia ulmoides) - Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia) - Grün-Esche (Fraxinus pennsylvanica) - Ginkgo (Ginkgo biloba) - Amerikanische Gleditschie (Gleditsia triacanthos) - Amerikanischer Geweihbaum (Gymnocladus dioica) - Blasenesche (Koelreuteria paniculata) - Amberbaum (Liquidambar styraciflua) - Asiatisches Gelbholz (Maackia amurensis) - Woll-Apfel (Malus tschonoskii) - Mispel (Mespilus germanica) - Tupelobaum (Nyssa sinensis) - Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia) - Virginische Hopfenbuche (Ostrya virginiana) - Amur-Korkbaum (Phellodendron amurense) - Sachalin-Korkbaum (Phellodendron sachalinense) - Schwarz-Kiefer (Pinus nigra) - Wald-Kiefer (Pinus sylvestris) - Amerikanische Platane (Platanus occidentalis) - Ahornblättrige Platane (Platanus x hispanica (P. x acerifolia)) - Zitter-Pappel (Populus tremula) - Vogel-Kirsche (Prunus avium) - Chinesische Birne (Pyrus calleryana) - Wild-Birne (Pyrus pyraster) - Weidenblättrige Birne (Pyrus salicifolia) - Zerr-Eiche (Quercus cerris) - Scharlach-Eiche (Quercus coccinea) - Ungarische Eiche (Quercus frainetto) - Persische Eiche (Quercus macranthera)

	- Klettenfrüchtige Eiche (Quercus macrocarpa) - Sumpf-Eiche(Quercus palustris) - Flaum-Eiche (Quercus pubescens) - Gallen-Sumach (Rhus chinensis) - Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia) - Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) - Echte Mehlbeere (Sorbus aria) - Speierling (Sorbus domestica) - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) - Thüringer Mehlbeere (Sorbus thuringiaca) - Elsbeere (Sorbus torminalis) - Winter-Linde (Tilia cordata) - Silber-Linde (Tilia tomentosa) - Krim-Linde (Tilia x euchlora) - Japanische Ulme (Ulmus parvifolia) - Sibirische Ulme (Ulmus pumilia (U. mandschurica)) - Japanische Zelkove (Zelkova serrata)