

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39 „Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: Satzung; März 2023

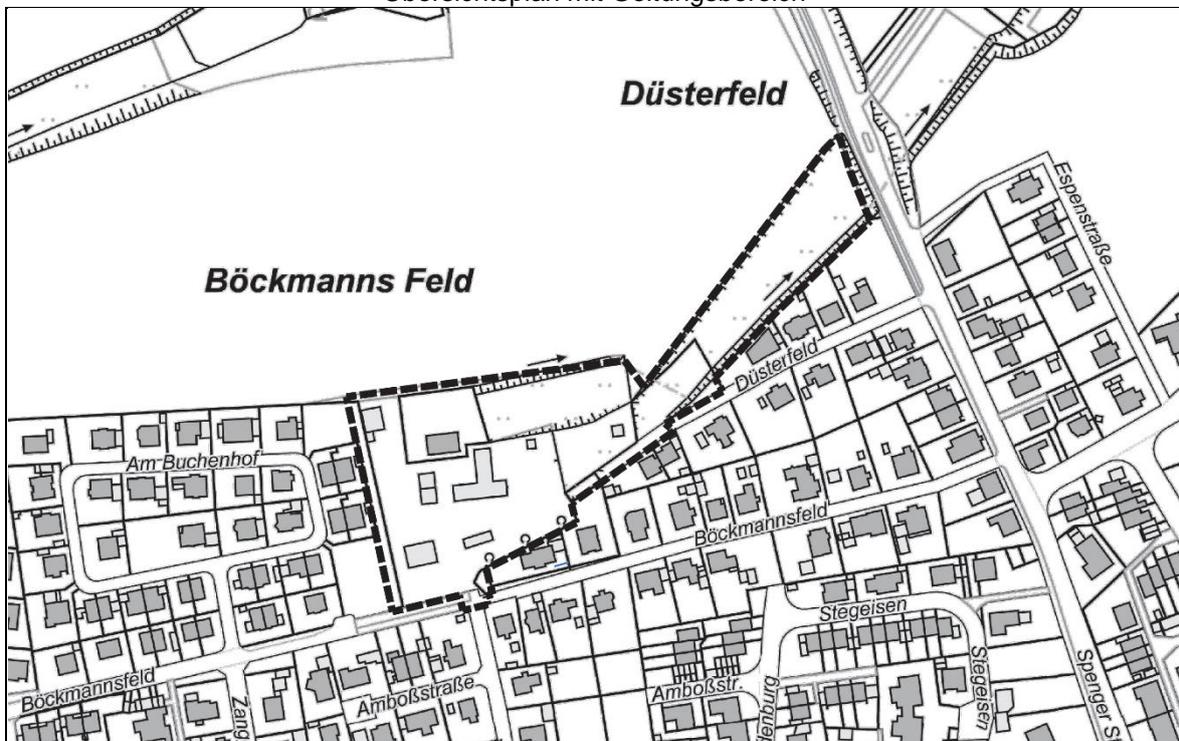
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J39

„Wohnen nördlich der Straße Böckmannsfeld, westlich der Straße Düsterfeld“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,
Hinweise

Satzung
März 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

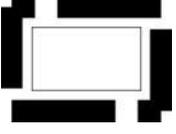
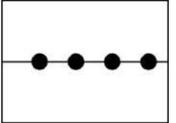
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

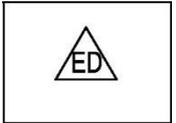
II/J39 – Stand: Satzung

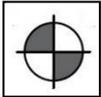
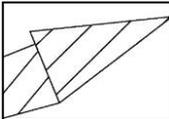


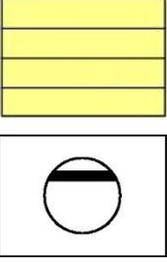
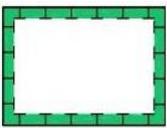
	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. S. 6) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) zuletzt geändert worden ist; weil der Entwurf des Bauleitplans vor dem 1. Januar 2023 nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn diese Verordnung in der bis zum 1. Januar 2023 geltenden Fassung anzuwenden (§ 25f Satz 1);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;</p> <p>§ 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);</p> <p>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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490);</p> <p>Anmerkung</p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
	<p>Reines Wohngebiet -WR1- / -WR2- gem. § 3 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke <p><u>Unzulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke <p><u>Ausnahme Art der baulichen Nutzung:</u> Die genehmigte Hofstelle, die als Bestand im Bebauungsplan (Flurstücke: 1913 u. 2138) dargestellt ist, kann zukünftig abweichend zum festgesetzten Baugebiet (WR) erweitert und neuerrichtet werden.</p>

<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB</p>
<p>z. B. 0,4</p> <p>z. B. (0,8)</p> <p>z. B. II</p> <p>z. B. TH max. 7,0 m</p> <p>z. B. FH max. 12,0 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,8</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,5 m im WR1 - 7,0 m im WR2 <p>2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11,0 m im WR1 - 12,0 m im WR2 <p>2.3.3 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Firsthöhe = Oberkante First bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach - Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach <p>2.3.4 <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist.</p> <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.</p> <p>Bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze.</p>

	Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln. (vgl. 6.3; i.V.m. 8.1)
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB
<p>o</p>  	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>3.3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	<p>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Stellplätze / Carports / Garagen in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Vorgartenfläche (vgl. 11.3) zulässig. Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0m betragen. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich zulässig. Allerdings nur bis zu 50% der Vorgartenfläche. (siehe Nr. 11.3)</p>
	<p>4.2 Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) unzulässig.</p>

	<p>Abfallbehälter sind unter Beachtung der Festsetzungen zu Vorgartenflächen unter Ziffer 11.3 zulässig.</p> <p>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.</p>
5	<p>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB</p>
z. B. max. 1 WE	<p>In dem Wohngebiet WR1 sind je Einzelhaus eine Wohneinheit und je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>In dem Wohngebiet WR2 sind je Einzelhaus sechs Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.</p>
6	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB</p>
	6.1 Straßenbegrenzungslinie
	6.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 <p>z. B. 158,31 m ü. NHN</p>	6.3 Höhenbezugspunkt geplante Verkehrsfläche in m über NHN (Normalhöhennull)
	6.4 Sichtdreiecke im Kreuzungs-/Einmündungsbereich sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.

<p>7</p>	<p>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) 14 BauGB</p>
	<p>Flächen für die Regenwasserrückhaltung</p> <p>Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung</p>
<p>8</p>	<p>Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen gem. § 9 (1) 16c BauGB</p>
	<p>8.1 Die Höhe der Oberkante der Erdgeschossrohdecke muss mindestens 10 cm oberhalb der Höhe der Oberkante der fertig hergestellten erschließenden Straße liegen. Das angrenzende Gelände muss dementsprechend angepasst werden.</p>
<p>9</p>	<p>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB</p>
	<p>9.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Maßnahme: Entwicklung einer naturnahen extensiven Grünfläche. (Extensivgrünland, Obstbaumreihe, Kopfbaumreihe, Hecke)</p> <p><u>Kopfweide:</u> Salix alba, Salix cinerea, Salix fragilis, Salix purpurea, Salix viminalis</p> <p><u>Obstbäume:</u> Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW"</p>

Mindestqualitätsanforderungen:

Hecke: verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm Höhe

Obstbaum: Hochstamm, 2 x verpflanzte, Stammumfang 8 - 10 cm

Kopfweide: bewurzelttes Steckholz, 1-jährig, oB, H 120-150

9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

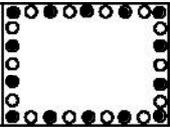
- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Abendsegler:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten die Bäume mit Quartiereignung für Fledermäuse außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September bis Oktober gefällt werden. Zudem müssen die Höhlen vor der Inanspruchnahme der Höhlenbäume durch einen Fachgutachter auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden.

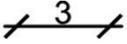
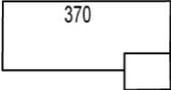
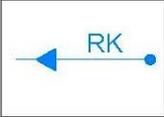
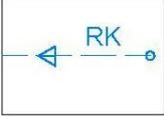
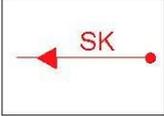
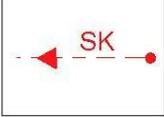
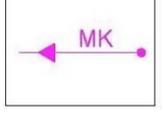
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

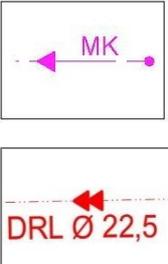
- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, sollten 15 Ersatzquartiere (in Gruppen von bis zu 10 Fledermauskästen), vorzugsweise außerhalb des Plangebietes in ungestörter Lage, montiert werden. Geeignet wären beispielsweise die nördlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbestände im Umfeld des Hemigholder Bachs oder die Gehölzbestände nordwestlich des Plangebietes. Als Ersatzquartiere sollten 13 Fledermausflachkästen sowie 2 Fledermausganzzjahresquartiere angebracht werden.
- Werden bei der Kontrolle der Höhlenbäume (Ausflugkontrolle, Sichtkontrolle mittels Endoskop), vorzugsweise während der Wochenstubenzeit (Mai bis Juli), keine Fledermäuse oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren reduziert werden. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören die Reinigung von nicht selbstreinigenden Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Großraum und Überwinterungshöhlen) sowie die Reparatur oder der Austausch von defekten Fledermauskästen. Die Wartung der Ersatzquartiere sollte jährlich außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum September/Okttober erfolgen.

10	<p>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden gemäß § 9 (1) 23b BauGB</p>
	<p>10.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Westen ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenster sowie Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>
11	<p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a und b BauGB</p>
	<p>11.1 <u>Zu erhaltender Baum</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen.</p>
	<p>11.2 Die Bäume und Sträucher in der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Zusätzlich ist die gekennzeichnete Fläche</p>

	<p>mit einer 1-reihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,00m zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>11.3 Die Vegetation in der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.</p> <p>11.4 Gestaltung der Vorgartenflächen</p> <p>Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind 3,00m tiefe Grundstücksstreifen (Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) 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.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen in den Reinen Wohngebieten maximal 50 % der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden. Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten.</p>
<p>12</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p>SD</p>	<p>12.1 Dachform</p> <p>Satteldach Im WR1 und WR2 sind die baulichen Hauptanlagen mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.</p> <p>12.2 Dachneigung</p> <p>Im WR1 und WR2 sind Gebäude nur mit einer Dachneigung von 35° - 48° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p>

	<p>12.3 Dachaufbauten</p> <p>Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.</p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und zum First ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p> <p>12.4 Dacheindeckung</p> <p>Im WR sind reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.</p> <p>Dacheindeckungen von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.</p> <p>12.5 Außenwandflächen</p> <p>Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen - mit Ausnahme von Garagen als bauliche Hauptanlagen - sind allseitig mit einheitlichem Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Holz oder als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala oder vergleichbares Verblend- bzw. Sichtmauerwerk einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß.</p> <p>Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.</p> <p>Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten.</p> <p>12.6 Einfriedung</p> <p>Einfriedungen, die keine Stützfunktion aufweisen, sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. An der Grundstücksgrenze im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen.</p>
--	--

	<p>12.7 Gestaltung von Werbeanlagen</p> <p>12.7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>12.7.2 Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen sind nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand sowie als Ausleger mit maximal 0,5 m Auskragung und maximal 1,0 m Höhe anzubringen.</p> <p>12.7.3 Es sind maximal 2 Werbeanlagen je Stätte zulässig.</p> <p>12.7.4 Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>
<p>13</p>	<p>Signaturen der Katastergrundlage</p>
   <p>867</p>     	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Mischwasserkanal</p>

	<p>geplanter Mischwasserkanal</p> <p>vorhandene Druckrohrleitung</p>
<p>14</p>	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Der Kampfmittelüberwachungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildanalyse durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Es wird daher im gesamten Plangebiet eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen.</p> <p>Zur Übersicht wird ein Lageplan mit den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (Anlage 1) beigelegt.</p> <p>Im grün gekennzeichneten Bereich sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitonierungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Im blau gekennzeichneten Bereich wurden Stellungsgebiete festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern folgende Kampfmittelüberwachungsmaßnahmen: Sondieren der Stellungsgebiete, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.</p> <p>Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich vergrößert oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen. (vgl. Anlage 1 Kampfmittelüberprüfung)</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p>

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht. Es wird ein dezentraler Rückhalt in Verbindung mit Regenwassernutzung empfohlen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Baumschutzsatzung (Drucksachenummer 3989/2020-2025) beschlossen. Diese tritt zum 01.10.2022 in Kraft und ist auch innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Landwirtschaftliche Einwirkungen:

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten nicht ausgeschlossen werden. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen und sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Schutz von Versorgungsleitungen:

Mit Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in der Nähe unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,5 m zwischen dem Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsleitung einzuhalten.

Sofern eine Einhaltung dieses Abstandes nicht möglich ist, ist das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Demnach sind bei Abständen von über 2,5 m zwischen Baumstandort und der Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,5 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

	<p>Das DVGW-Regelwerk (GW 125) und die Bielefelder Baumerhaltungsrichtlinie können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld und im Umweltamt der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p> <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <p>Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein externer Gesamtkompensationsflächenbedarf von 1.969 m². Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Ausgleichsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Acherextensivierung (Ausgleich von 1.969 m²)<ul style="list-style-type: none">○ Fläche 047/006 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 148 <p>Durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes, werden bereits 2.621 m² des erforderlichen Kompensationsbedarfes kompensiert.</p>
--	--

Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung

