Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

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;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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).

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 21 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -

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

WA — **1.1 Allgemeines Wohngebiet**
gemäß § 4 BauNVO
Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI — **1.2 Mischgebiet**
gemäß § 6 BauNVO
Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.2.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.2.2 Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 6 (2) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste" (siehe Punkt 1.2.4) maßgeblich.

1.2.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6 (2, 3) BauNVO:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste" (siehe Punkt 1.2.4) maßgeblich.

1.2.4 Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente der „Bielefelder Sortimentsliste" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
Augenoptik Bastel- und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln) Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck

Grundlage: Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019 (Stadt Bielefeld/Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung Planung, Bielefeld/Dortmund 2019)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,6 — 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6

2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl:
In der Teilbaufläche WA4 kann die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.

In der Teilbaufläche WA2 kann bei Reihenmittelhäusern die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2 — Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

II-III — 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse

(II) — 2.3.3 Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

THmax ... ü. NHN — 2.4.1 Traufhöhe, Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

TH ... - ... ü. NHN — 2.4.2 Traufhöhe, Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

GHmax ... ü. NHN — 2.4.3 Gesamthöhe, Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
- Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut
- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Oberkante First
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage

2.4.5 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB für den überplanten Altbestand in den Teilbauflächen WA5, WA6, MI1 und MI2:
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.4.6 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in allen Teilbauflächen des WA und des MI:
Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.

2.4.7 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in den Teilbauflächen WA1, WA4 und MI1:
Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.

In allen Teilbauflächen des WA kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.

In allen Teilflächen des WA kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
gemäß § 23 (5) BauNVO

Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilbauflächen des WA und des MI:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

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

St — **4.1 Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen**
Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze/-garagen; Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig.

TG — **4.2 Tiefgaragen**
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag

1 WE — 5.1.1 Teilbaufläche WA2: Zulässig ist maximal 1 Wohnung je Hausgruppeneinheit; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

2 WE — 5.1.2 Teilbauflächen WA3, WA5: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

6 WE — 5.1.3 Teilbaufläche WA4: Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

6 Verkehrsflächen und Sichtfelder
gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

6.1 Begrenzungslinie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

F/R / W — - Fuß- und Radweg sowie Wirtschaftsweg

W / A — - Wirtschaftsweg inkl. Anliegerverkehr

P — - Parkplatz

6.4 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

P — - Erschließungsweg

6.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge, unzulässig.

6.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7 Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 14 und Nr. 13 BauGB

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:

- Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH

RRB — - Regenrückhaltebecken inkl. offene Ablaufmulde

7.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

8 Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:

- Spielplatz

V — - Verkehrsgrün

- naturnahe Grünfläche mit ergänzenden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (Notüberlauf)

8.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:

V — - Verkehrsgrün

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

L(V) — **9.1 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen**

L(V,A) — **9.2 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen**

GF — **9.3 Mit Geh- und Fahrrechten zur Unterhaltung der Waldflächen und der Regenrückhalteflächen zugunsten der Stadt Bielefeld und der Nutzungsberechtigten zu belastende Flächen**

GFL(A,V) — **9.4 Mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen**

10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt
gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ziel: Entwicklung einer Extensivwiese mit Gehölzinseln und Ausgestaltung als Notüberlauffläche für Starkregenereignisse

Maßnahmen:
- Umwandlung von Intensivacker in eine Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen,
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten; Pflanzqualität Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14-16 cm,
  Pflanzqualität Sträucher: Strauch, 1 x verpflanzt, 60-80 cm
  Artenvorschläge: Bäume z. B. Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn; Sträucher z. B. Eingriffliger Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder
- zwischen den Sträuchern und Baumstandorten fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener Herkunft (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung der Wiesenfläche (Mahd 1-2x im Jahr mit Abtransport des Schnittguts),
- Modellierung als Notüberlauffläche bei Starkregenereignissen für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus den angrenzenden Baugrundstücken sowie aus dem Bereich der Planstraße B inklusive eines breitflächigen Überlaufs in Richtung Oldentruper Bach.

10.2 Stellplatzbegrünung
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen, die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten, Artenvorschläge: Spitzahorn 'Olmstedt', Feldahorn, Burgenahorn, Blumenesche, Zürgelbaum, Hopfenbuche, Eisenholzbaum, Mehlbeere 'Magnifica'; für Stellplätze sollten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).

10.3 Anpflanzung von Straßenbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße A sind mindestens 9 Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzen sind (s. Punkt 10.2), sind nicht anrechenbar.
Empfehlungen s. Punkt 10.2

10.4 Anpflanzung von Hausbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In den Teilbauflächen WA1 bis WA5 ist je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzen sind (s. Punkt 10.2), sind nicht anrechenbar. Die fachgerechte Anpflanzung ist zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.
Artenvorschläge Laubbäume: Feld-Ahorn, Schneeballblättriger Ahorn, Echte Mehlbeere, Elsbeere, Wild-Birne, Amberbaum
Artenvorschläge alte Obstsorten: Biesterfelder Renette, Goldparmäne, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Schwarze Knorpelkirsche

10.5 Anpflanzung von Schnitthecken
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen; mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm. Zur Garteninnenseite sind (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.
Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Öffnungen für Fußgänger zulässig.
Artenvorschläge: Rot-Buche, Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Liguster

10.6 Fläche für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Anpflanzungsflächen sind mindestens zweireihige, geschlossene und freiwachsende Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern anzulegen; Anpflanzung in Strauchgruppen von 3-5 Sträuchern einer Art mit Pflanzabständen von jeweils mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen; Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Wuchshöhe 60-100 cm.
Artenvorschläge: Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, Schneeball.

10.7 Dachbegrünung von Flachdächern
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind die Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).
Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

10.8 Pflanzgebot in Vorgärten
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche erschließender Straßen und zugewandter Gebäudefront) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Reihenmittelhausgrundstücken reduziert sich die erforderliche Mindestvegetationsfläche auf 25 %.
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.
Bereiche mit festgesetzten Stellplatzflächen (s. Punkt 4.1) sind von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen, wasserundurchlässige Materialien sind dagegen auch hier unzulässig.

10.9 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die flächig festgesetzten eingemessenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920). Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

10.10 Artenschutzmaßnahmen
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenbeschränkung:
Die Baufeldräumung durch Rodung der Gehölzbestände ist grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

11 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 müssen
gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB

11.1 Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen

In den Teilbauflächen WA1 – WA6 und MI1 – MI2 ist bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche).
Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes.
Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden.

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

Hmin. ... m ü.NHN — **12.1 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schallschutzanlage als Wand entlang des Ostrings (L 787)**

Entlang des Ostrings (L 787) ist eine geschlossene Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 91,0 m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) zu errichten. Die Luftschalldämmung DL_R muss mindestens der Gruppe B3 ($DL_R \geq 25$ dB) der DIN EN 1793-2 entsprechen. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei mit einem Flächengewicht der Wandkonstruktion m´≥ 15kg/m² ausgeführt werden. Die Schallabsorption DL_a der Lärmschutzwand muss mindestens der Gruppe A2 (DL_a = 4-7 dB; absorbierend) der ZTV-LSW 06 entsprechen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring" der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, den 24.10.2022

LP V / LP IV — **12.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm**

12.2.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-V festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV und V sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring" der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, den 24.10.2022

12.2.2 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach der Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzten Fläche sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 62 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.

12.2.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:
Ausnahmen von den unter Punkt 12.2.1 und 12.2.2 geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12.3 Abgrenzung von Teilbauflächen mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Östlich der gekennzeichneten Linie sind eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO sowie Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die dem Aufenthalt und der Erholung im Freien dienen, erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand gemäß Punkt 12.1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet ist.

13 Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

13.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag:
- FD — Flachdach (maximal 5° Dachneigung)
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- KW — Krüppelwalmdach
- WD — Walmdach

35-45° — Zulässige Dachneigung, z. B. mindestens 35° bis maximal 45°

13.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:
Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: Größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).
Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

13.1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:
In allen Teilbauflächen des WA und des MI sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

13.1.4 Abweichungen in den Teilbauflächen WA5, WA6, MI1 und MI2:
Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 13.1.1 bis 13.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

13.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

13.2.1 Einfriedungen:
Einfriedungen sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.
Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn.

13.2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten:
PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

14 Versickerung von Niederschlagswasser
gemäß § 44 LWG in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

14.1 Versickerungsgebot

Fläche zur Rückhaltung und Versickerung des auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – über die belebte Bodenzone.
Notüberläufe in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind zulässig.

Grundlage: Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung mit Flächenangaben, Bauhöhen etc. erstellt worden. Diese wird Grundlage der Rückhaltung bzw. Versickerung (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Vorplanung Juli 2022 / Oktober 2022).

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

360 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

3 — Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

.85.62 — Eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Vermessungsbüro Verwold, Mai 2020

Kronen∅ 9.7m St.U 0.7m — Eingemessene Kronentraufen und Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermessungsbüro Verwold, Mai 2020/Dezember 2021

Eingemessene Böschung, Vermessungsbüro Verwold, Juni 2020

Ausbauhöhe Straßengradiente in Meter über NHN (unverbindlich), plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Juli 2022

Poller zur Durchfahrtbeschränkung

Leitungstrassen:

RK — Regenwasserkanal, Bestand
(gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)

SK — Schmutzwasserkanal, Bestand
(gemäß Geodaten der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)

Regenwasserkanal, Planung
(gemäß Entwässerungsplanung plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Oktober 2022)

Schmutzwasserkanal, Planung
(gemäß Entwässerungsplanung plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Oktober 2022)

Hinweis: Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler: Im Plangebiet ist nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten. Vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe ist eine archäologische Untersuchung erforderlich (archäologische Prospektion mittels Suchschnitten), Einzelheiten sind mit der LWL-Archäologie abzustimmen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL-Archäologie für Westfalen (Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) empfohlen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL—Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bieiefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld: 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. 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.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.
Zum Schutz der Insektenfauna sollte die Beleuchtung von Straßen grundsätzlich gerichtet erfolgen. Lichtpunkthöhen, Art und Ausrichtung der verwendeten Gehäuse sind so zu wählen, dass der Beleuchtungszweck erzielt, die Lichtemission jedoch deutlich reduziert wird.
Die gestalterische Beleuchtung von Betriebsflächen oder Gebäuden ist ebenfalls entsprechend naturverträglich umzusetzen (z.B. keine Ausrichtung an helle Fassaden oder gen Himmel bzw. in Richtung / entlang der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Es sind vorzugsweise enge Lichtspektren um 590 nm zu verwenden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung, die Gemeinbedarfsfläche und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein Kompensationsbedarf von 14.318 m² festgesetzt. Neben den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden auch Eingriffe außerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Es handelt sich zum einen um den Eingriff in den straßenbegleitenden Baumbestand entlang des Kusenwegs und zum anderen sieht die Entwässerungsplanung eine Ablaufmulde in dem westlich angrenzenden Waldbestand vor. Für die Eingriffe außerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 484 m². Die Ausgleichsflächen werden auf der externen privaten Ausgleichsfläche „Ökokonto Bentruper Streuobstwiesen" - Gemarkung Brönninghausen, Flur 2, Flurstücke 580, 579, 571, 336 – nachgewiesen.

Niederschlagswasser: Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Oldentruper Bach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstelledarf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.
Die Planung zur Erstellung und der Betrieb des Kanalnetzes und des geplanten Regenrückhaltebeckens ist gemäß § 57 (1) LWG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Planung innerhalb von 6 Monaten nicht beanstandet wurde.
Für die Versickerung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Straßen; Wegen und Stellplatzanlagen ist vom Amt für Verkehr -660- ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
Für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Versickerungsrinnen ist vom Amt für Verkehr -660- gemäß § 57 (2) LWG eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Bau der Versickerungsrinnen darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung der Aufsichtsbehörde vorliegt.
Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beidseitig der vorhandenen und geplanten Kanaltrasse keine Bäume oder Sträucher vorzusehen.

DIN-Normen: Alle aufgeführten DIN-Normen werden bei der Bauberatung der Stadt Bielefeld zur Einsicht bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am ________________
diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab ________________ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am ________________ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 28
"WOHNEN NÖRDLICH KUSENWEG, WESTLICH OSTRING"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	01.09.2020
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	16.11. - 11.12.2020
ENTWURFSBESCHLUSS	06.06.2023
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	04.08. - 05.09.2023
EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG	24.11. - 18.12.2023
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.32

TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PartGmbB

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
  ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE
- TEXTBLATT
  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

PLANGEBIET: IM SÜDEN BEGRENZT DURCH DIE NORDGRENZE DES KUSENWEGS (K 23), IM OSTEN DURCH DIE WESTGRENZE DER VERKEHRSFLÄCHE DES OSTRINGS (L 787), IM NORDEN UND WESTEN DURCH DIE GRENZEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. III/H 13.1 UND DURCH DIE GRENZE DES FLURSTÜCKS 2772.

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG HEEPEN, FLUR 8 TLW.

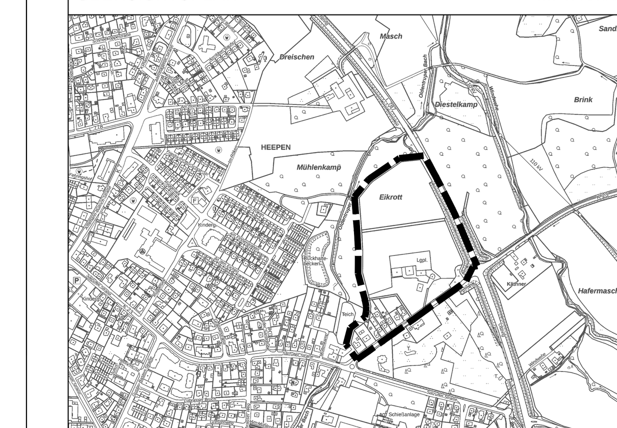
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 28
"WOHNEN NÖRDLICH KUSENWEG, WESTLICH OSTRING"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



TEXTBLATT