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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO
Hinweis: Die Teilbaufläche 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.

1.2 Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO
Hinweis: Die Teilbaufläche unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.2.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschafts- 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 zentrenrelevantem 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	Nahrungs- und Genussmittel inkl.
Blumen (indoor)	Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie
Drogeriewaren	Back- und Fleischwaren
Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
Augenoptik	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte);
Bastel- und Künstlerartikel	Messer, Scheren, Besteck, Eimer,
Bekleidung	Wäscheständer und -körbe, Besen,
Bücher	Kunststoffbehälter und -schüsseln)
Computer und Zubehör	Hörgeräte
Elektrokleingeräte	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Medizinische und orthopädische Artikel
Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße	Musikinstrumente und Zubehör
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Parfümerie- und Kosmetikartikel
	Schuhe
	Spielwaren
	Sportartikel / -kleidgeräte (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 ... u. NHN 2.4.1 Traufhöhe, Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

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

GHmax ... u. 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 Gesamtlänge 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 Müllton nen-/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 Teilbauflächen 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

- 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

- Verkehrsgrün

- naturnahe Grünfläche mit ergänzenden Anlagen zur Regenwasserrückhaltung (Notüberlauf)

8.2 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier:

- Verkehrsgrün

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

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

L(A) **9.2 Mit Leitungs-, Betreutungs- 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 Regenrückhaltebecken zugunsten der Stadt Bielefeld und der Nutzungsberechtigten zu belastende Flächen**

GF(LA/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 Gehölzarten
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 Pflanzbreite der Baumstandorte sind in der Grünfläche eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² 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 sollen kleinteilige Materialien mit hohen 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: Bielefelder Renette, Goldparmäne, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Gellerts Butterbirne, Hauszwetsche, 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 mehreihigen 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 Glaseindeckungsflächen 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).
Hinweis: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Artenvorschläge: Sedum-Arten in einer 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 (z. B. Schotterrasen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.
Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn.

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. Unterstand 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

Bauzeitenbeschränkungen:
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

Ostring – LA/MN Bielefeld-Heepen

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_α der Lärmschutzwand muss mindestens der Gruppe A2 (DL_α = 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 IV / LP V **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 Schutze von Aufenthaltsräumen 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 gergelten 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 Begrünungsfestsetzungen
gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

13.2.1 Einfriedungen:
Einfri