

Anlage

B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; Februar 2024

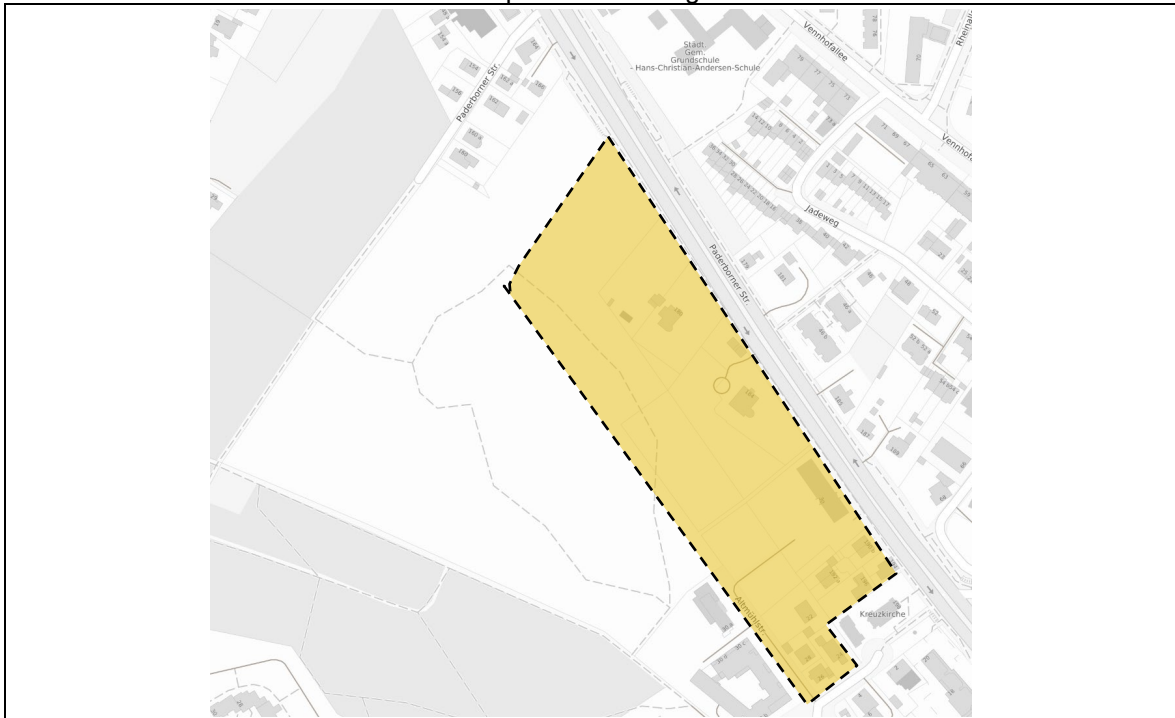
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ St 50

„Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“

- Nutzungsplan, Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen -

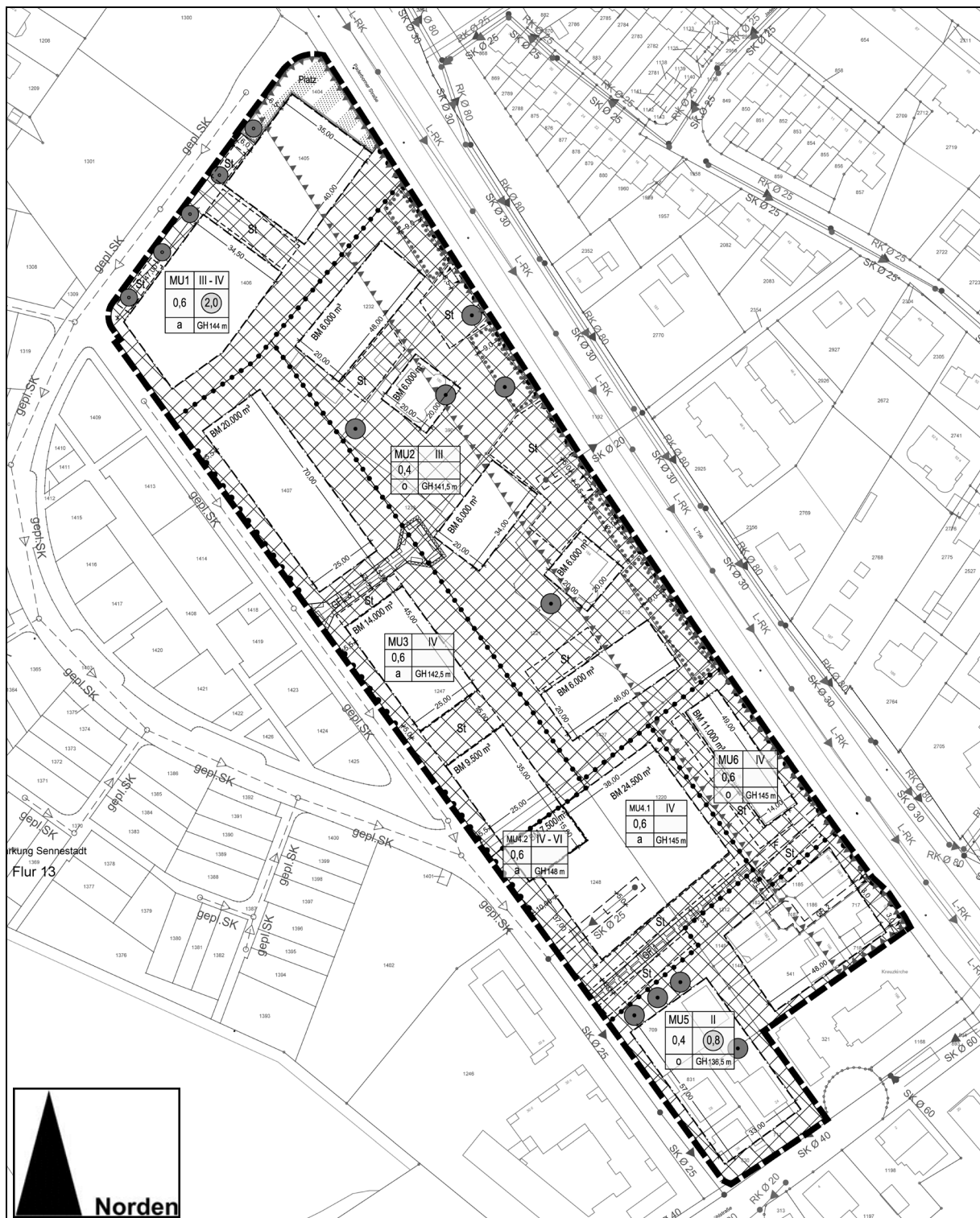
Satzung
Februar 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld
600.34

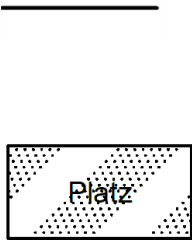
Nutzungsplan (ohne Maßstab, schwarz-weiß-Fassung)

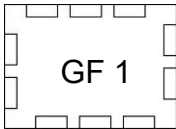


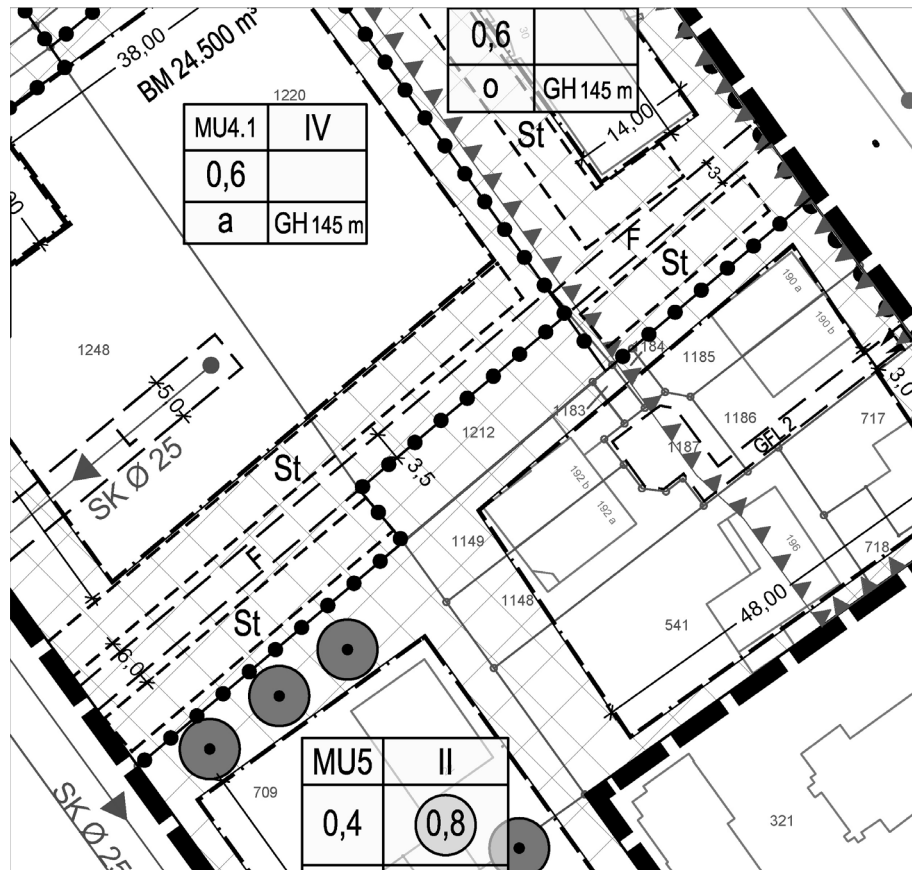
	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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). <u>Anmerkung</u> 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
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung <i>gem. § 9 (7) BauGB</i> Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten <i>gemäß § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Planzeichen ergibt.</i> Die Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete zueinander bezieht sich bei gleichbleibender Art der baulichen Nutzung (z.B. MU 1, MU 2 etc.) ausschließlich auf das Maß der baulichen Nutzung und/oder die Bauweise.
1	Art der baulichen Nutzung
	Urbanes Gebiet (MU) <i>gemäß § 6a BauNVO i. V. m. § 1(4) – (9) BauNVO</i> <u>Zulässig sind:</u> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Unzulässig sind:</u> <i>gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</i> 1. Einzelhandelsbetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind 4. Anlagen für kirchliche Zwecke.

BM = 6000 m³ BM = 6000-7000 m³ GH 144 m	Zulässige Baumasse <i>gemäß § 21 (2) und (3) BauNVO</i> Zulässige Baumasse in Kubikmetern je Baufeld als Höchstgrenze, z.B. 6000 m³ Zulässige Baumasse in Kubikmetern je Baufeld als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. mind. 6000 m³, max. 7000 m³. Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind gem. § 21 a (1) BauNVO nicht auf die Baumasse anzurechnen, auch wenn sie im Sinne von § 2 (6) BauO NW Vollgeschosse sind. Höhe baulicher Anlagen <i>gemäß § 16 und 18 BauNVO</i> Zulässige Gebäudehöhe über NHN, z.B. 144 m In den Baufeldern der Urbanen Gebiete MU1 und MU3, darf zur städtebaulichen Akzentuierung als Ausnahme auf maximal 30% der darunterliegenden Geschossfläche die höchstzulässige Gebäudehöhe um 3,50 m überschritten werden. Bauteile, die die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind mindestens 2,00 m von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i>
o a — — — — — 	offene Bauweise abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m zulässig. Baugrenze Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind <i>gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</i> Die Fläche ist in einer Breite von 1,00 m um die festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche 3 (GFL 3) von jeglicher oberirdischen Bebauung freizuhalten.

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen <i>gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB</i>
	Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser insbesondere solche, die zur Nutzung und Verteilung regenerativer Energien dienen, sind auch außerhalb der Baufenster als Ausnahme zulässig. Dies gilt auch für Anlagen, die in das öffentliche Netz oder in private Netze innerhalb und außerhalb des Plangebiets einspeisen. Flächen für Stellplätze, Carports <i>gemäß § 12 (6) BauNVO</i> <u>Urbane Gebiete (MU)</u> Innerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3 und MU4 sind Stellplätze inklusive ihrer Nebeneinrichtungen gem. § 12 (4) BauNVO als Garagengeschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses (Tiefgarage) oder als Erdgeschoss eines Gebäudes zulässig. Außerhalb der Baugrenzen der Urbanen Gebiete MU1, MU3, MU4 und MU6 sind Stellplätze nur innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig. In dem Urbanen Gebiet MU5 sind allseitig umschlossene Stellplätze (Garagen) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und nicht allseitig umschlossene Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der umgrenzten Flächen gem. § 12 (6) BauNVO zulässig.
7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung <i>gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB</i>
	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Platz Der öffentliche Platz ist als verkehrsberuhigter Fußgängerbereich auszuführen und barrierefrei an die Paderborner Straße (L756) anzuschließen.

	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten Gemäß § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrverbotes entlang der Paderborner Straße nur solange, wie sich die Paderborner Straße in der Straßenbaulast des Landes Nordrhein-Westfalen befindet. Zulässige Ein- und Ausfahrten entlang der Paderborner Straße (L 756) Zulässig sind Zufahrten für die Bestandsgebäude und Bestandsnutzungen mit entsprechender Zustimmung des Straßenbaulastträgers (sogenannte bestehende genehmigte Zu- und Abfahrten). Die genaue Breite der Zufahrt ist in Meter angegeben.
8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB</i>
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer, privater Dritter und der Allgemeinheit (GF 1) zu belastende Fläche. Die Erschließung der Flurstücke 541, 717, 718, 1148, 1149, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1212 und 1220 (<i>Flur 13, Gemarkung Sennestadt</i>) und ihrer Nachfolgebezeichnungen ist nur solange über die GF 1- Fläche an die Eikelmanstraße/ Planstraße 2 des südlich angrenzenden Schillinggeländes (<i>Flurstück 1473, Flur 13, Gemarkung Sennestadt</i>) zulässig, solange ein Anschluss der oben bezeichneten Flurstücke nicht direkt an die Paderborner Straße L 756 oder über die GFL 2- Fläche möglich ist. Zum Zeitpunkt des Baulastträgerwechsels der Paderborner Straße in Trägerschaft der Stadt Bielefeld oder Dritte sind die Grundstücke vorrangig an die Paderborner Straße anzuschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohn- und Gewerbeeinheiten durch den jetzigen Straßenbaulastträger. Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GF 1 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Urbanes Gebiet MU 4.1“ mit der nachrichtlichen Darstellung eines Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m. Die Lage der GF 1- Fläche und ihrer Nachfolgebezeichnung als nachrichtlicher Fußweg kann von der dargestellten Lage abweichen, sofern der Zweck gewahrt bleibt, eine fußläufige Verbindung zwischen dem Schillinggelände und der Paderborner Straße über die Flurstücke 1248 und 1220 zu schaffen.



Nachrichtlicher Hinweis: Verdeutlichung der Festsetzungen nach Straßenbaulastträgerwechsel/ Zustimmung für die Flächen GF 1 und GFL 4 [o. Maßstab]

GFL 2

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern (GFL 2) zu belastende Fläche.

Die **Fläche GFL 2** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der über diese Fläche erschlossenen Grundstücke sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau- und den Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen, die für eine gesicherte Erschließung dieser Grundstücke notwendig sind, zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Von Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist ausgehend von den Rohrachsen ein beidseitiger Schutzstreifen mit 2,50 m Breite gegenüber tiefwurzelnden Gehölzen einzuhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 3) zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche.

Die Erschließung der Flurstücke **1210, 1221, 1232, 390 und 1233** (*Flur 13, Gemarkung Sennestadt*) und ihrer Nachfolgebezeichnungen ist nur solange mit Anschluss an die Eikelmanstraße/ Planstraße 2 des südlich angrenzenden Schillinggeländes (*Flurstück 1473, Flur 13, Gemarkung Sennestadt*) zulässig, solange ein Anschluss der Flurstücke 1232, 390, 1233, 1210 und 1221 (*Flur 13, Gemarkung Sennestadt*) nicht direkt an die Paderborner Straße L 756 möglich ist.



GFL 4 L	Zum Zeitpunkt des Baulastträgerwechsels der Paderborner Straße in Trägerschaft der Stadt Bielefeld oder Dritte sind die Grundstücke an die Paderborner Straße anzuschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohn- und Gewerbeeinheiten durch den jetzigen Straßenbaulastträger. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GFL 3 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Urbanes Gebiet MU 3“, bzw. „Urbanes Gebiets MU 2“. Sollten zum Zeitpunkt des Eintreffens der oben benannten Umstände bereits Grundstückszufahrten mittels GFL 3 errichtet worden sein, genießen diese Bestandsschutz. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt. Die zwingend einzuhaltende Mindestbreite beträgt 5,50 m. Die Fläche ist vorzugsweise als aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 4) zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche Die Erschließung der Flurstücke 541, 717, 718, 1148, 1149, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187 und 1212 (<i>Flur 13, Gemarkung Sennestadt</i>) und ihrer Nachfolgebezeichnungen ist nur solange über die GFL 4 - Fläche und die anschließende GF 1- Fläche an die Eikelmanstraße/ Planstraße 2 des südlich angrenzenden Schillinggeländes (<i>Flurstück 1473, Flur 13, Gemarkung Sennestadt</i>) zulässig, solange ein Anschluss der oben bezeichneten Flurstücke nicht direkt an die Paderborner Straße L 756 oder über die GFL 2- Fläche möglich ist. Zum Zeitpunkt des Baulastträgerwechsels der Paderborner Straße in Trägerschaft der Stadt Bielefeld oder Dritte sind die Grundstücke vorrangig an die Paderborner Straße anzuschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohn- und Gewerbeeinheiten durch den jetzigen Straßenbaulastträger. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GFL 4 geht nach dem oben benannten Zeitpunkt über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Urbanes Gebiet MU 5“. Von der Lage der festgesetzten Fläche GFL 4 kann abgewichen werden, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt und eine Mindestbreite von 3,0 m eingehalten wird. Die Fläche ist vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb - zu belastende Fläche. Die Eigentümer der zu belastenden Fläche dürfen in einem Abstand von 2,50 m beidseits des Kanals keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden.
---	--

10	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses <i>gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB</i>
	Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den öffentlichen Verkehrsflächen zurückzuhalten, zu reinigen und über öffentliche Mulden oder Rigolen in die belebte Bodenzone zu versickern.
11	Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <i>gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a (3) BauGB</i>
	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (ohne zeichnerische Darstellung) <u>Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten:</u> Eine Rodung vorhandener Gehölzbestände im Plangebiet ist ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode und der Aktivitätszeiten der Arten in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor der Rodung von zu beseitigenden Höhlenbäumen sind die zu beseitigten Gehölze von Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis überwinternder Tiere sind diese unter Hinzuziehung von Experten umzusiedeln. <u>Gebäude bewohnende Fledermäuse:</u> Innerhalb des Urbanen Gebietes MU5 sind bestehende Gebäude vor einem Abriss oder einer Sanierung durch Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Wochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit grundsätzlich auszuschließen. Beim Nachweis eines Tagesquartiers oder einer Winterruhestätte sind die Fledermäuse unter Hinzuziehung von Experten umzusiedeln. <u>Ersatzquartiere zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Plangebiets</u> Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen bei der Rodung von Baumbeständen oder beim Abriss, bzw. Sanierung der benannten Gebäude sind Ersatzquartiere im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebiets entsprechend der Anzahl vorgefundener Quartiere anzubringen. <i>Hinweis: Weitere artenschutzrechtliche Hinweise befinden sich unter dem Abschnitt „Hinweise“ am Ende dieser textlichen Festsetzungen.</i>
12	Flächen für das Anpflanzen von Bäume, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <i>gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB</i>



Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der umrandeten Flächen sind vorhandene Bäume sowie standortgerechte und einheimische Sträucher dauerhaft zu erhalten. Zulässig ist die Entnahme der nicht einheimischen Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sowie die Entnahme einzelner Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit. Abgängige Bäume sind durch heimische und standortgerechte Bäume wie *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus* oder *Acer campestre* zu ersetzen.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist Flächenversickerung von Niederschlagswasser nur ohne Eingriffe in den Boden zulässig. Aufschüttungen (Verwallungen) oder Abgrabungen, die die Vitalität des Bestandes beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Bereiche mit zu erhaltenden Einzelbäumen und Baumgruppen

Die gekennzeichneten Baumstandorte stellen prägende Baumbestände von Einzelbäumen und Baumgruppen im Siedlungsbereich dar und sind als solche dauerhaft zu erhalten. Eingriffe im Bereich der Kronentraufen, die die Vitalität des Bestandes beeinträchtigen könnten, sind unzulässig, sofern sie nicht aus Gründen der Allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind. Geplante Eingriffsmaßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Anzupflanzende Einzelbäume

In den markierten Bereichen sind Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Schneeballblättriger Ahorn (*Acer opalus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- New Horizon-Ulme (*Ulmus Resista* [R] 'New Horizon')
- Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*).

Geringfügige Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen können bis maximal 3,00 m zugelassen werden, wenn dies aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich ist und städtebauliche, sowie nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Begrünung von Stellplätzen

Stellplätze sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene drei ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist in baulicher Einheit mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen.



	Folgende Baumarten sind zulässig: - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus) - Hainbuche (Carpinus betulus) - Speierling (Sorbus domestica) - New Horizon-Ulme (Ulmus Resista [R] 'New Horizon') - Amberbaum (Liquidambar styraciflua). Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50 m x 5,00 m (mind. 12,00 m³ Pflanzgrube gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) oder als durchgehender Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 2,00 m (lichtes Innenmaß) anzulegen.														
13	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB														
	<p>Allgemeine passive Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm Innerhalb der Urbanen Gebiete sind bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster sowie schalldämmende integrierte Lüftungen). Es ist zur Bemessung baulicher Schutzvorkehrungen ein maßgeblicher Außenlärmpegel Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III anzusetzen.</p> <p>Flächen für besondere passive Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm</p> <p>In dem umgrenzten Bereich ist zur Bemessung baulicher Schutzvorkehrungen mindestens ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich IV anzusetzen.</p> <p>In Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb eines Abstands von 10,00 m Tiefe entlang der Straßengrenze zur Paderborner Straße (L756) sind Aufenthaltsräume mit Wohnnutzungen unzulässig. Zur Bemessung baulicher Schutzmaßnahmen von Aufenthaltsräumen mit Büronutzungen oder sonstigen vergleichbaren Nutzungen ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V anzusetzen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Bauliche Schutzvorkehrungen sind gemäß DIN 4109 Teil 1 Tab. 7 mit dem resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile - ausgedrückt als „erforderlich R`w.res“ - wie folgt vorzunehmen:</p> <table><tr><th rowspan="2">Lärmpegelbereich/ Maßgeblicher Außenlärm- pegel</th><th colspan="2">erforderlich R`w.res der Außenbauteile jeweils für Aufenthaltsräume in dB (A)</th></tr><tr><th>Wohnungen u.a.</th><th>Büroräume u.a.</th></tr><tr><td>III / 61 – 65 dB (A)</td><td>35</td><td>30</td></tr><tr><td>IV / 66 – 70 dB (A)</td><td>40</td><td>35</td></tr><tr><td>V / 71 – 75 dB (A)</td><td>45</td><td>40</td></tr></table>	Lärmpegelbereich/ Maßgeblicher Außenlärm- pegel	erforderlich R`w.res der Außenbauteile jeweils für Aufenthaltsräume in dB (A)		Wohnungen u.a.	Büroräume u.a.	III / 61 – 65 dB (A)	35	30	IV / 66 – 70 dB (A)	40	35	V / 71 – 75 dB (A)	45	40
Lärmpegelbereich/ Maßgeblicher Außenlärm- pegel	erforderlich R`w.res der Außenbauteile jeweils für Aufenthaltsräume in dB (A)														
	Wohnungen u.a.	Büroräume u.a.													
III / 61 – 65 dB (A)	35	30													
IV / 66 – 70 dB (A)	40	35													
V / 71 – 75 dB (A)	45	40													

	Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
14	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) <i>gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW</i>
	Dachformen und Dachneigungen <u>In den Urbanen Gebieten sind zulässig:</u> 1. Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3° 2. Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25° Sonderformen des Satteldachs, wie Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer sind unzulässig. Dächer von aneinander gebauten Gebäuden und Hausgruppen sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen. Dacheindeckungsmaterialien Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus Dachziegeln und Tafелеlementen sowie Bauelementen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung zulässig. Ziegeloberflächen und Tafелеlementoberflächen sind matt, matt engobiert oder matt lasiert in grauen, bis anthrazitfarbenen Farbtönen vergleichsweise nicht heller als RAL 7032 (Steingrau) und nicht dunkler als RAL 7016 (anthrazitgrau) zulässig. Glänzend glasierte Ziegeloberflächen und glänzende Tafелеlemente sind unzulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dachaufbauten, Antennen Gauben und Zwerchhäuser sind ausschließlich im Urbanen Gebiet MU5 zulässig. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) allgemein zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich an Fassaden zulässig.

Fassadenmaterialien

In den Urbanen Gebieten sind für Neubauten und Fassadensanierungen farbige Putzfassaden oder Tafелеlementfassaden vorzugsweise gegliedert nach Grundton für das Gebäude, Farben für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebengebäudekörper und Fensterumrandungen (Faschen) sowie Fassaden und Fassadenteile aus Holz, Sichtbeton, durchgefärbtem Faserzement und Glas zulässig.

Klinker und Metallfassaden sind im Plangebiet unzulässig.

Fassadenfarben

Für Putz und Holzfassaden sowie für beschichtete Tafелеlemente sind folgende Farbtöne aus dem Farbfächer „Farben der Sennestadt“ und vergleichbare Töne anderer Farbskalen zulässig:

Für Grundtöne der Gebäude:

- mittlere bis helle Grautöne entsprechend Farbtongruppe 12.03.
- Sandtöne entsprechend der Farbtongruppe 09.06.

Für Obergeschosse, Eingangsbereiche, Nebengebäudekörper:

- Sandtöne entsprechend der Farbtongruppe 09.06. und 09.09.
- Rot-Töne entsprechend der Farbtongruppen 24.13. und 24.18.
- Ocker-Ton entsprechend Farbton 03.12.16.
- Grün-Töne entsprechend der Farbtongruppe 87.09. und 90.09.
- Blau-Grau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 75.09.
- Blau-Töne entsprechend der Farbtongruppe 63.09.

Für Fensterfaschen:

- Reinweiß bis hellgrau nicht heller vergleichbar RAL 9010 und nicht dunkler entsprechend Farben der Sennestadt Farbtongruppen 12.03.03 – 12.03.06.

Es sind matte Farben zu verwenden. Für besondere Akzente oder breitere Fensterumrandungen sind die empfohlenen Akzentfarben des Farbfächers „Farben der Sennestadt“ oder vergleichbarer Farbtöne anderer Farbskalen zu verwenden.

Fenster

Fenster sind im Zusammenwirken mit der Grundfarbe der Fassade auszuführen. Zulässig sind für dunkle Grundfarben der Fassade die Fensterfarbtöne weiß bis hellgrau vergleichbar nicht heller als RAL 9010 und nicht dunkler als RAL 7040. Zulässig für helle Grundfarben der Fassade, Glasfassaden oder Sichtbeton ist grau bis anthrazitgrau vergleichbar nicht dunkler als RAL 7016 und nicht heller als RAL 7040.

Balkonumwehrungen

Für Umwehrungen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind senkrechte und waagerechte Stäbe mit rundem oder rechteckigen Profil aus verzinktem Stahl, Edelstahl und deckend gestrichenem Holz sowie Metallgitter zulässig.

Einfriedungen

zulässig sind:

- Hecken aus einheimischen Heckenpflanzen z.B. Hainbuche, (maximale Höhe 1,80 m).
- Trockenmauern (maximale Höhe 1,20 m).
- Natursteinmauern (maximale Höhe 1,20 m).
- Staketenzäune aus Holz (maximale Höhe 1,20 m).

Auf den Flurstücken 1210, 390 und 1232 innerhalb der Gemarkung Senne-
stadt, Flur 13 ist die vorhandene ca. 2,00 m hohe Einfriedung (Mauer)
entlang der Grundstücksgrenze zur Paderborner Straße dauerhaft zu er-
halten. Ein Abgang ist als Gesamtensemble wiederherzustellen

Begrünung von Freiflächen in Urbanen Gebieten

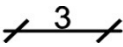
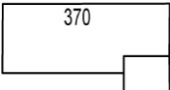
Freiflächen in den Urbanen Gebieten sind alle nicht bebaubaren Flächen
eines Grundstücks, die weder notwendigen Stellplätzen und Nebenanla-
gen noch Zufahrten und Zuwegungen dienen. Sie sind unversiegelt zu
belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen oder Schot-
ter bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl
vorkommen (Schottergärten oder Steinflächen) sind nicht zulässig.

Flächen, die für die Herrichtung von notwendigen Stellplätzen, Zufahrten
oder Zuwegungen benötigt werden, sind mit Versickerungsfähigem Pflas-
ter (z.B. nach DIN 18318 oder RStO), Rasengittersteinen oder Schotter-
rasen auszuführen.

Überflutungssicherung

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich von Gelän-
deunterschieden sind gleichmäßig an die Höhen der Nachbargrundstücke
und angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen und so auszuführen,
dass ein geregelter Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung der zu-
geordneten Versickerungseinrichtung gesichert ist. Erdauftrag auf priva-
ten Grundstücken ist mit dem Geländeverlauf auf dem Grundstück gleich-
mäßig zu verteilen.

	Werbeanlagen In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur als an der Fassade angebrachte Hinweisschilder, schlichte Ausleger in der Erdgeschosszone oder freistehende Pylone bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Breite von 0,70 m an der Stätte der angebotenen Leistung zulässig. Darüber hinaus sind an Fassaden entlang der Paderborner Straße Werbeanlagen als Ausnahme zulässig, wenn sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 10,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen. Banner, Spruchbänder, wechselnde oder bewegte Leuchtwerbung und grelle Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. <i>HINWEIS: Im Sichtbereich der Paderborner Straße wird zusätzlich auf die Anforderungen zu Werbeanlagen gemäß § 28 in Verbindung mit § 25 (1) des Straßen- und Wegegesetzes NRW verwiesen.</i> Abweichungen und Ausnahmen Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften werden zugelassen, wenn sie mit der Zielsetzung der Festsetzungen vereinbar sind.
--	---

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Öffentliche Fußweg als nachrichtliche Darstellung in einer Breite von 3,00 m. Die Lage kann von der dargestellten Lage abweichen, solange der Zweck die Paderborner Straße fußläufig mit dem Schillinggelände/ Planstraße 2 zu verbinden gewahrt bleibt.
	Bemaßung in Meter (m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	vorhandener Schmutzwasserkanal im Plangebiet mit Querschnitts- angabe
	vorhandener Regenwasserkanal
	geplanter Schmutzwasserkanal

	Hinweise
	Hinweis auf Verbote nach § 44 BNatSchG Es ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten europäisch geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Reptilien und europäische Vogelarten), zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Auf das Erfordernis zur Beantragung einer möglichen Ausnahmegenehmigung von Verboten des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Hinweis auf Bergbaurechte Im Plangebiet besteht eine Bergbauberechtigung (Konzession) im Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord. Es bestehen Rechte zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Hinweis zur Ausübung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bielefeld Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt in den privaten Grundstücksflächen, welche mit einem Leitungsrecht zu belasten sind Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücksflächen mit entsprechender Kennzeichnung darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beidseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Hinweis zu Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen Zum Schutz vor Überflutungen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebszuständen der Versickerungseinrichtungen ist ein angemessener Objektschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Keller, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Zugänge und Zufahrten sind z.B. durch geeignete Aufkantung vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen.

Hinweis auf DVWG Regelwerk

Für Versorgungsleitungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung ist das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVWG) anzuwenden.

Hinweis auf Mitteilungspflicht bei Verdacht auf Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (0521 51 2301) oder die Polizei (0521 5450) zu benachrichtigen.

Im grün gekennzeichneten Bereich des nachfolgend abgebildeten Lageplans, der das Plangebiet insgesamt umfasst, sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Im blau gekennzeichneten Bereich wurde ein Stellungsbe-
reich festgestellt. Ein Sondieren des Stellungsgebietes ist erforderlich, falls dieser nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurde.



Hinweise zur Geothermie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte des Geologischen Dienstes NRW in einem hydrogeologisch kritischen (Sensiblen) Bereich. Geplante Geothermie-Anlagen sind aller Voraussicht nach durchführbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund von unvorhersehbaren Bohrrisiken immer zu Bohrtiefenbeschränkungen (auch unter 100 m Bohrtiefe) kommen kann.

	Hinweise zur Versickerungsfähigkeit Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers ist die Grundflächenzahl einzuhalten, damit eine ausreichende unbebaute Grundstücksfläche für eine Versickerungsanlage zur Verfügung steht. Baugenehmigungen können erst nach der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ausgesprochen werden. Normative Regelungen Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen, FLL, RSt können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Straße 92, eingesehen werden. Selbiges gilt für die RAL-Farbpalette und die Farbfächer der Sennestadt. Zusätzlich sind Informationen zu den Farben der Sennestadt und zur Farbscala im Internet unter „www.sennestadt-farben.de“ abrufbar.
--	---