Anlage

B

Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Hinweise

Stand: Entwurf, Juli 2024

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Stieghorst

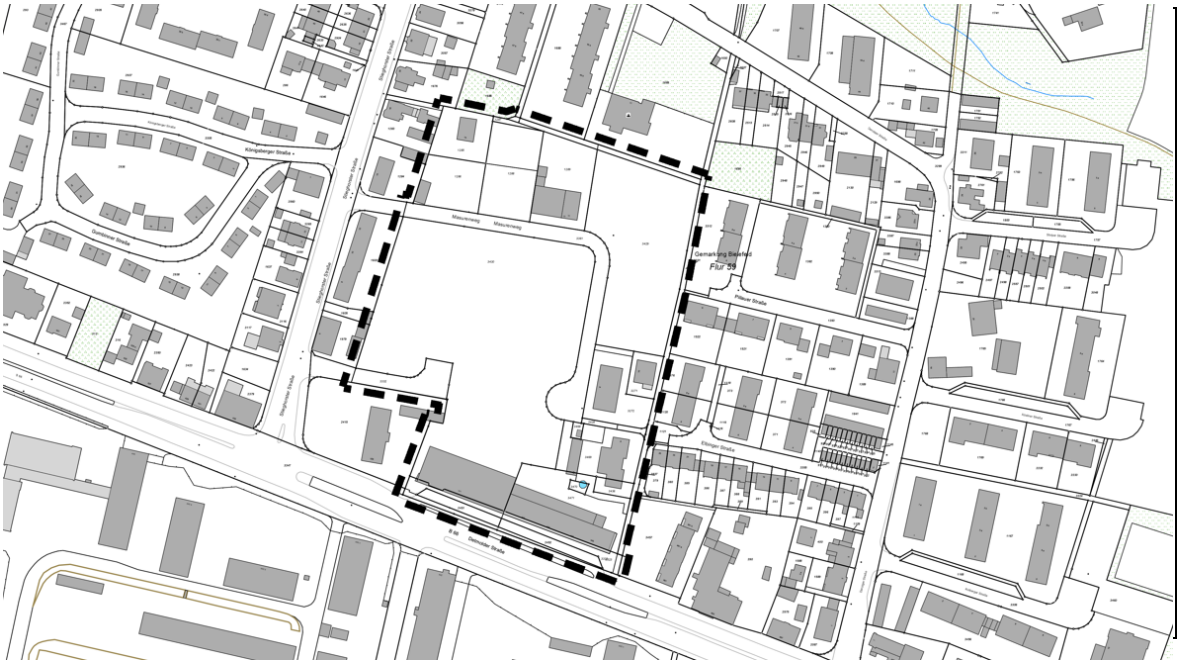
Bebauungsplan Nr. III/4/25.01

„Masurenweg“

Nutzungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Hinweise

Entwurf
Juli 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Entwurf, Juli 2024



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 19 Absatz 1, 20 Absatz 1 und 20 Absatz 2 BauNVO)

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
(1,2)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
T/WH max.	maximal zulässige Trauf-/Wandhöhen
GH min.	minimal zulässige absolute Gebäudehöhen
GH max.	maximal zulässige absolute Gebäudehöhen

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 und 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Fußweg (öffentlich)
F+R	Fuß- und Radweg (öffentlich)
ST	Stellplätze
MS	Mobilstation S

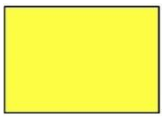
Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

	Grünfläche (öffentlich) Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

	Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm
	Verzicht auf öffenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 mit aufschiebender Bedingung
LPB VI	Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche z. B. Lärmpegelbereich VI

Versorgungsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH)

Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)



Baum (Erhalt von Baumstandorten)



Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung

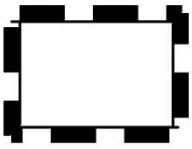


Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD/GD	Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
0-15°	Grad der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Absatz 7 BauGB)



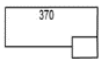
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
(§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

GFL 1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger
GFL 2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer).
GFL 3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der an das GFL 3 angebundenen Brunnen.
GFL 4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Eigentümer der über das GFL 3 angebundenen Brunnen sowie der Anlieger.
	Kennzeichnung Gewerbelärm
-1-	Gewerbelärm Druckereibetrieb: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
-2-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm
-3-	Gewerbelärm Stellplatzanlage: Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu <= 55 dB(A)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

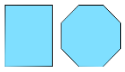
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
	Maßzahl (in m)
	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), gemäß Geoportal Bielefeld (DGM1 2019 – Höhenpunkte) (08/2024)
	vorhandener Schmutzwasserkanal (nachrichtlich) gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)



vorhandener Regenwasserkanal (nachrichtlich)
gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)

geplanter Regenwasserkanal
gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)

geplanter Schmutzwasserkanal
gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung (06/2024)



vorhandene Brunnen (nachrichtlich)

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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) 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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 - Absatz 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 Absatz 1 Nummer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmsweise zugelassen sind gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung.

1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 4 Absatz 3 i.V.m. § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

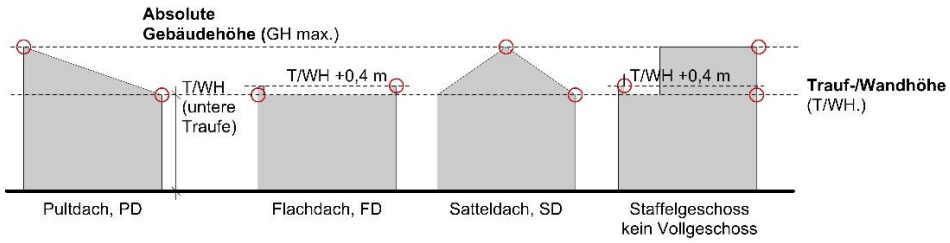
1.2.1 Nicht zulässig sind gemäß § 6 Absatz 2 i.V.m. § 1 Absatz 5 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen und
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16, 18 BauNVO)

Höhen-Bezugspunkte:
Die Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) angegeben.
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:



Prinzipskizze: Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die absolute Gebäudehöhe (GH max.) darf den obersten Punkt der Dachkonstruktion von Flach-, Pult- und Zeltdächern sowie von Satteldächern nicht überschreiten.

Maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe (T/WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die Traufe maßgebend. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die festgesetzte Trauf-/Wandhöhe zuzüglich maximal 0,4 m als zulässige Höhe der Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika).

In den Teilflächen MI 2.1 und MI 2.2 des Mischgebiets sind bei einem Gebäude mit Flachdach ohne Staffelgeschoss für die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) die minimalen Gebäudehöhen (GH min.) anzunehmen. (Stichwort: Schallschutz durch Gebäuderiegel).

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist maßgebend zur Bestimmung der Trauf-/Wandhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

Für die Einfassung von Dachterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf-/Wandhöhe um maximal 0,4 m durch die Oberkante der Außenwand (Oberkante Attika) sowie eine Überschreitung der festgesetzten Trauf-/Wandhöhe durch transparente Geländer um maximal 1,1 m zulässig.

3. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

3.1 Baulinie

Im Falle einer festgesetzten Baulinie muss die Außenkante der Außenwand auf dieser Linie errichtet werden. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen im Erdgeschoss von maximal 0,5 m kann zugelassen werden. Über der Erdgeschossebene sind auskragende Bauteile, die den Vorgaben der Landesbauordnung NRW entsprechen, zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4, 22 und 25a BauGB)

4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern folgendes berücksichtigt wird:

4.2.1 Vor Garagen ist zu deren Erschließung zu den zugeordneten, öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

4.2.2 Carports sind ohne Tore auszuführen.

4.2.3 Garagen und Carports müssen seitlich zu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, der mindestens in einer Höhe von 0,8 m zu begrünen ist.

4.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen sind ab 8 Stellplätzen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche nur als Blockparkplätze mit einer zentralen Zufahrt und einer straßenseitigen Heckenpflanzung zulässig.

4.2.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist für jeweils angefangene 4 ebenerdige, offene PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist auf oder angrenzend der Stellplatzanlage mit deren Herstellung vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Auf dem Baugrundstück mit Standort festgesetzte Anpflanzungen von Laubbäumen sind anzurechnen.
Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Flächengröße eines Stellplatzes anzulegen (ca. 2,50 m x 5,00 m). Für die Baumpflanzung sind geeignete Baumsubstrate zu verwenden (mindestens 12 m³ Pflanzgrube). Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

4.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen unter 30 m³, wie z. B. Gartenhäuser, überdachte Fahrradabstellplätze und Überdachungen, sind innerhalb der Baufenster und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen mindestens 0,5 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Ausgenommen von der Festsetzung sind, unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Punkt 10.5 „Abfallbehälter in Vorgartenflächen“.

5. Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

5.1 Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ ist die Errichtung von Wegen, Spielanlagen, Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie die Anlage eines Quartiersplatzes und damit verbundenen Nebenanlagen zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

6.1 GFL 1: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger

6.2 GFL 2: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer).

6.3 GFL 3: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der an das GFL 3 angebundenen Brunnen.

6.4 GFL 4: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb –, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Eigentümer der über das GFL 3 angebundenen Brunnen sowie der Anlieger.

7. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB)

7.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die – von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben etc. und von Dachflächenfenstern sowie Dachterrassen/ Loggien etc. – in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.

Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Hinweis: Zur vertiefenden Betrachtung wird auf die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die als Anlage beigefügte Schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer: BLP-24 1026 01 vom 08.03.2024 (AKUS GmbH, Bielefeld) verwiesen.

8.1 Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm
In den zeichnerisch dargestellten, der Lärmquelle zugewandten Bereichen, sind zur Abschirmung von Straßenverkehrslärm Gebäude mit einer Mindesthöhe (GH min.) als geschlossene Baukörper vorzusehen

8.2 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen (gemäß DIN 4109) 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). Hierfür sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

8.3 Verzicht auf öffenbare Fenstern von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 in Teilbereich -3- mit aufschiebender Bedingung:
(in Verbindung mit § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB)
Solange die gewerblich genutzte Stellplatzanlage in dem mit -3- gekennzeichneten Bereich zwischen Masurenweg und Gebäuderiegel (Mischgebiet) eine baugebietsuntypische Vorbelastung über den Mischgebietswerten der TA Lärm auslöst, ist im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe auf

öffenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 zu verzichten.

8.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 Absatz 1 BauGB:
Ausnahmen von den unter Punkt 8.1 – 8.3 geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

9. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nummern 25a und 25b BauGB)

9.1 Bepflanzung der Hausgärten
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Kleine Bäume für kleine Gärten“) zu pflanzen (siehe Begründung Punkt 5.9 „Grünordnung“). Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten bzw. Abgänge zu ersetzen. Anpflanzungen von festgesetzten Laubbäumen sind anzurechnen.

9.2 Vorgartenflächen
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäudeaußenwänden („Vorgartenfläche“) ist mit Ausnahme der Zufahrten/Zuwegungen und Stellflächen (Fahrzeuge, Abfallbehälter) von Einzel-, Doppel- und Reihenendhausgrundstücken zu mindestens 50 % und von Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 % als grüne Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Zu Vorgartenflächen wird auch auf die örtlichen Bauvorschriften Punkt 10.5 „Abfallbehälter in Vorgartenflächen“ verwiesen.

9.3 Anpflanzung von Laubbäumen
Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der festgesetzte Standort darf um bis zu 3,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:
Laubbäume I. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.

9.4 Erhalt von Baumstandorten

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche der Vitalität nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

10. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

10.1 Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach

Die Dächer sind als Flachdach oder flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0 bis 15° auszuführen. Geneigte Dächer können als Pult- oder Satteldach ausgeführt werden. Asymmetrische Dachformen sind unzulässig.

10.2 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung ≤ 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Substratmächtigkeit vorzusehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Lichtkuppeln, flachgeneigte Solarmodule und Ähnliches.
Sofern im Rahmen von Genehmigungsverfahren konzeptionell vorgesehen und in geeigneter Weise nachgewiesen wird, können alternativ andere Rückhaltemaßnahmen gewählt werden (Zisternen mit Retentionsraum, Mulden-/Rigolen etc.). Voraussetzung ist, dass die mindestens zu erzielende Rückhaltung in einer von der Stadt Bielefeld akzeptierten anderen Art und Weise erzielt wird.

10.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden haben entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Grau oder Schwarz zu erfolgen (vergleichbar der RAL 3009, 3011, 7016, 7018, 7021 – 7021, 8002 – 8022). Dacheindeckungen sind nur in blendfreier und nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig.
Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
Solaranlagen sind bei der Anbringung auf geneigten Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

10.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unzulässig.

10.5 Abfallbehälter in Vorgartenflächen

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird. Ergänzend wird auf Punkt 9.2 „Vorgartenfläche“ verwiesen.

10.6 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten. Auch für sonstige Wege- und Platzflächen wird dies empfohlen.

10.7 Einfriedungen

Einfriedungen im Randbereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig hinter der Hecke oder in der Hecke integriert bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern bzw. Winkelsteine sind ab einer Höhe von mehr als 0,5 m auf die zulässige Höhe der Einfriedung anzurechnen.

In Einmündungsbereichen der aufeinandertreffenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind Einfriedungen jeweils auf einer Länge von 3 m, gemessen von dem Schnittpunkt der Ränder, nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig (Einsehbarkeit).

10.8 Ausnahmen

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1 - 10.7 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

Hinweise

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der neuen Bebauung zu berücksichtigen.

Baumschutzsatzung
Bei angestrebten Baumfällungen ist im gesamten Geltungsbereich die wirksame Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld (Baumschutzsatzung)) zu beachten.

Artenschutz
Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie Röhrichten im Hinblick auf die Verbote des § 39 BNatSchG sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Andernfalls sind kurz vorher ein Vorkommen von in Gehölzen brütenden Vögeln durch eine fachkundige Person auszuschließen und die Gehölze nach Freigabe ohn e Verzögerung zu entnehmen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde
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-bielefeld@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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).“

Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei – Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.

In Teilbereichen kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, Stellungsbereiche) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die entsprechenden Teilbereiche können der Begründung dieses Bebauungsplans entnommen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

Entwässerungsleitungen Umweltbetrieb 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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Baum-Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Kleine Bäume für kleine Gärten“)

Link: https://www.bielefeld.de/sites/default/files/datei/2020/KleineBaeume_Internet.pdf
(Die Empfehlungsliste ist in der Begründung unter Punkt 5.9 aufgeführt.)

Abfallsatzung
Die aktuelle Satzung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen in der Stadt Bielefeld („Abfallsatzung“) sowie die Anforderungen der städtischen Abfallentsorgung an den (Um-)Bau von Mülltonnen-Stellplätzen sind zu beachten. Siehe dazu Homepage der Stadt Bielefeld unter https://www.bielefeld.de/umweltbetrieb/downloads

RAL-Farbregister:
Alle aufgeführten RAL-Farben werden bei der Bauberatung der Stadt Bielefeld als Farbregister zur Einsicht bereitgehalten.

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