TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

1.1.1 Innerhalb der Teilflächen WA1, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7, WA8 und WA9 gilt:
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO unzulässig.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Absatz 3 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Innerhalb der Teilfläche WA2 sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 8 BauGB nur Wohngebäude für ältere Menschen (Senioren/Seniorinnen) und für Menschen mit Einschränkungen zulässig, in denen für die Bewohner/innen im Rahmen des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens Pflege- und Betreuungsleistungen angeboten werden.

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

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

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

2.1.2 In den Teilflächen WA1 bis WA6 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe um maximal 1,0 m durch Solaranlagen zulässig.

2.1.3 Ausnahmeregelungen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB:
- Die festgesetzte Mindestbauhöhe für den Erdgeschossfußboden kann für Baugrundstücke oder für Teilflächen von Baugrundstücken bis auf die Höhenlage der dort jeweils angrenzenden Verkehrsflächen reduziert werden, wenn ein entwässerungstechnischer Nachweis und die Vermeidung einer Überflutungsgefahr bei Starkregen- ereignissen erfolgt.
- Teilflächen WA1, WA2: 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. Dabei sind diese untergeordneten Bauteile mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, sofern dem keine konstruktiven Gründe entgegenstehen. Eine Addition mit der Überschreitungsmöglichkeit von 1,0 m durch Solaranlagen ist nicht zulässig.
- Teilflächen WA3, WA5, WA9: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Gesamthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Gesamthöhe).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO):
In der Teilfläche WA4 ist bei Mittelhausgrundstücken der Hausgruppen/Kettenhäuser eine Überschreitung der gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO):

3.1.1 Abweichende Bauweise (a1): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

3.1.2 Abweichende Bauweise im Sinne einer „Kettenhausbebauung" (a2): Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt Folgendes:
- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss muss zu einer Grundstücksgrenze der einzelnen Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten und zur anderen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Innerhalb einer Kettenhausbebauung sind diese Vorgaben jeweils einheitlich auszuführen.
- Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Absatz 3 BauNVO), hier Überschreitung der Baugrenze:
Als Ausnahme kann in allen Teilflächen des WA ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten zugelassen werden.

3.3 Einschränkung für nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Absatz 5 BauNVO), hier Mindestabstand von Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von den Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Wirtschaftswegen und zu Fuß-/Radwegen), der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

3.4 Nebenanlagen zur Energieversorgung (§ 14 Absatz 2 BauNVO), hier Trafostationen:
Zur Energieversorgung des Wohngebiets ist die Errichtung von Versorgungsanlagen/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

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

4.1 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen in den Teilflächen WA1, WA2 und WA4 mit Flächenfestsetzungen für ebenerdige Stellplätze und Carports gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB:
- Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt unzulässig.
- Ebenerdige Stellplätze sowie Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der jeweils gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä.
- Sonstige Nebenanlagen (z. B. Stellplätze von Abfallbehältern, Fahrradabstellanlagen) sind innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen grundsätzlich auch zulässig.

5. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

5.1 Gemäß Planeintrag gilt für die Teilflächen Folgendes:
- Teilfläche WA3: Zulässig sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- Teilflächen WA4 bis WA8: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und Kettenhaus-/Hausgruppeneinheit; als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB kann für Doppelhaushälften und Kettenhaus-/Hausgruppeneinheit eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
- Teilfläche WA9: Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

6. Verkehrsflächen und Sichtfelder
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

6.1 Sonderzufahrt im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz: Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist innerhalb des zum Quartiersplatz hin festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz eine Ein-/Ausfahrt für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä. zulässig.

6.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

7.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Baumöglichkeiten (GFL(A)): Die im gekennzeichneten Bereich festgesetzte Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld, den Ver- und Entsorgungsträgern und den betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage und Ausdehnung an die notwendigen Erschließungsfunktionen angepasst werden.

7.2 Fläche mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Anlieger für private Entwässerungskanäle (L(A)): Die im jeweils gekennzeichneten Bereich festgesetzten Flächen dürfen in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld, den Ver- und Entsorgungsträgern und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern in ihrer räumlichen Lage verändert werden, sofern ihre jeweils festgesetzte Breite erhalten wird.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

8.1 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schallschutzanlage als Wand entlang des Ostrings (L 787) in Verbindung mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB:

8.1.1 Entlang des Ostrings (L 787) ist eine geschlossene Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit Wandhöhen/wirksamen Schirmhöhen von mindestens 102,5 m über NHN bzw. 103,0 m über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) zu errichten. Die Lärmschutzwand muss fugenfrei mit einem Einfügungsdämpfungsmaß $D_e \geq 25$ dB bzw. mit einem Flächengewicht der Wandkonstruktion m´≥ 15kg/m² ausgeführt werden.

Grundlage: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bentruperheider Weg in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.09.2024.

8.1.2 Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fläche ist eine bestimmungsgemäße Nutzung gemäß § 4 BauNVO erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand gemäß Punkt 8.1.1 nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet worden ist.

8.2 Passiver Schallschutz Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 ab der dritten Geschossebene:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach dem Lärmpegelbereich IV festgesetzten Fläche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ab der dritten Geschossebene passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für den Lärmpegelbereich IV sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

Grundlage: Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich Bentruperheider Weg in Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 19.09.2024.
Hinweis zur Grundrissgestaltung bei Neubau oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissumgestaltung: Es wird empfohlen, besonders schutzbedürftige Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

8.3 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm ab der dritten Geschossebene:
Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen ab der dritten Geschossebene nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/ Sichtblenden wirksame Pegelminderungen (= verkehrsbedingte Beurteilungspegel bis maximal 62 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke muss vor Baubeginn vorliegen.

8.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 Absatz 1 BauGB: Ausnahmen von den Regelungen gemäß der Punkte 8.2 bis 8.3 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

9.1 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

9.1.1 Ersatzquartiere für Star und Feldsperling:
Innerhalb des Plangebiets sind an älteren Bäumen oder an den Wänden von Gebäudefassaden jeweils mindestens 3 artspezifische Nistkästen anzubringen; Durchmesser des Einfluglochs 45 mm (Star) bzw. 32 mm (Feldsperling), Abstand der artspezifischen Kästen zueinander ca. 50 m. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

9.1.2 Gehölzkontrolle auf mögliche Quartiere von Fledermäusen:
Vor der Rodung von Gehölzen sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Grundlage: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. III/O 17, NZO GmbH, Bielefeld, Juli 2024.

9.2 Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Für die jeweils insgesamt umzusetzende Mindestzahl gilt Folgendes:
- Bentruperheider Weg: 10 Bäume
- Planstraße 1: 15 Bäume
- Planstraße 3: 7 Bäume

Artenvorschläge (klimatisch resistente Arten): Feld-Ahorn (Acer campestre), Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus), Rot-Ahorn (Acer rubrum), Gemeine Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Amerikanischer Zürgelbaum (Celtis occidentalis)

9.3 Anpflanzung von Hausbäumen auf mindestens 400 m² großen Baugrundstücken (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
In allen Teilflächen des WA 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 auf den privaten Stellplatzanlagen (siehe Punkt 9.4) anzupflanzen sind, sind anrechenbar. Die fachgerechte Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

Artenvorschläge Laubbäume (klimatisch resistente Arten): Feld-Ahorn (Acer campestre), Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus), Burgen-Ahorn (Acer monspessulanum), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna stricta)
Artenvorschläge alte Obstsorten: Biesterfelder Renette, Goldparmäne, Dülmener Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge

9.4 Begrünung von Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Stellplätzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Bäume, die im Rahmen der Hausbaumbegrünung auf den privaten Baugrundstücken (siehe Punkt 9.3) anzupflanzen sind, sind anrechenbar.

Artenvorschläge Laubbäume (klimatisch resistente Arten): Feld-Ahorn (Acer campestre), Schneeballblättriger Ahorn (Acer opalus), Burgen-Ahorn (Acer monspessulanum), Echte Mehlbeere (Sorbus aria), Elsbeere (Sorbus torminalis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna stricta)

9.5 Anpflanzung von Schnitthecken (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen; mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe. Entlang der Straße Am Niedernbusch sind auch freiwachsende Wildstrauchhecken zulässig.

Artenvorschläge Schnitthecke: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)

9.6 Dachbegrünung (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern sowie von Garagen/Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. 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).
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

9.7 Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)
Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Reihenmittelhausgrundstücken reduziert sich die erforderliche Mindestvegetationsfläche auf 25 %.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
Bereiche mit festgesetzten Stellplatzflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB sind von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen, wasserundurchlässige Materialien sind dagegen auch hier unzulässig.

9.8 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen und Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB):
Die flächig festgesetzten Gehölze sowie die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der eingemessenen Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920).
Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

10.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW)

10.1.1 Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

10.1.2 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.

10.1.3 Fassadengliederung:
Außenfassaden von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von mehr als 25 m sind in einem Abstand von maximal 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünungen oder Materialwechsel (gilt nicht für Doppelhäuser und Hausgruppen/Kettenhäuser gemäß Punkt 10.1.4). Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept mit einer alternativ wirksamen visuellen Auflockerung und Gliederung der jeweiligen Fassade zugelassen werden.

10.1.4 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen/Kettenhäusern:
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen/Kettenhäusern sind 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.

10.1.5 Abweichungen in den Teilbauflächen WA3, WA5, WA9:
Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

10.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nummern 4, 5 BauO NRW)

10.2.1 Einfriedungen:
Einfriedungen sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, stadtklimaangepassten Gehölzen zulässig. Zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn.

10.2.2 Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten:
Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nummer 257);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nummer 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nummer 323);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 617).

Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 - 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

Kulturgeschichtliche Bodenfunde: Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des LWL-Archäologie in einem archäologisch siedlungsgünstigen Gebiet, so dass ein Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann; insofern sollte eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, E-Mail:lwl-archaeologie-bielefeld@lvvl.org) erfolgen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung wird daher empfohlen, das Gebiet im Vorfeld der baulichen Maßnahmen durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen; dies könnte durch Mitarbeiter/innen des LWL-Archäologie erfolgen, sofern der Vorhabenträger einen Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund festgestellt wird.

Bombenblindgänger: Nach Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe liegt im Plangebiet keine erkennbare Belastung vor. Grundsätzlich gilt: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe). Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld: Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Bäume im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen: Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungs-leitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3,2 hingewiesen.

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.

Auslage DIN-Normen: Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Weitergehende Empfehlungen aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm: Innerhalb des Plangebiets liegen die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf dem Ostring auch bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzwand deutlich oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags/nachts 55/45 dB(A)); nach dem vorliegenden Gutachten der Akus GmbH vom 19.09.2024 werden ganz überwiegend mindestens die Mischgebietswerte der 16. BImSchV (tags/nachts 64/54 dB(A)) eingehalten. Die insgesamt festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude herstellen zu können. Aufgrund der gegebenen Vorbelastung wird ergänzend empfohlen, insbesondere Schlafräume (auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bzw. mit geeigneten Fensterlösungen für eine schallgedämmte freie Fensterlüftung auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Der auf externen Flächen nachzuweisende Kompensationsbedarf beträgt 231.272 Flächenwerte/Biotopwertpunkte. Dieser Nachweis erfolgt auf dem Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen" und dort auf den Ausgleichsflächen 059/014 und 049/010 (Gemarkung Brönninghausen, Fl