BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 71

„Wohnen Am Waldbad westlich der Bahnlinie“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Lesefassung)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Unzulässig sind gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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 Innerhalb des Plangebiets werden die Gesamthöhen baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Als maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.1.2 Ausnahmeregelungen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB
- In allen Teilbauflächen des WA: Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.

- In den Teilbauflächen mit WA 2 und WA 3: 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. Eine Addition mit der Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m durch Solaranlagen ist nicht zulässig.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1

(§ 16 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

- In der Teilfläche WA 1 ist bei Reihenmittelhausgrundstücken der Hausgruppen eine GRZ von 0,5 zulässig.

- Eine Überschreitung der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl ist bei Mittelhausgrundstücken durch versiegelte Freiflächen

gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Auf den Grundstücken, auf denen die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind auf Grundlage der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 30,00 m betragen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB i. V. m 23 BauNVO)

4.1 In allen Teilflächen des WA ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen einseitig zulässig, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone um maximal 2,0 m auf 50 % der Fassadenlänge zulässig.

4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Davon ausgenommen sind Carports im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Teilflächen WA 2 und WA 3.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

5.1 Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie Nebenanlagen in den Teilflächen WA 2 und WA 3 mit Flächenfestsetzungen für ebenerdige Stellplätze und Carports
- Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Ebenerdige Stellplätze sowie Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB) unzulässig.
- Sonstige Nebenanlagen (z. B. Stellplätze von Abfallbehältern, Fahrradabstellanlagen) sind innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Einschränkungen für Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO in den Teilflächen WA 3 und WA 4 zum Schutz der flächenhaften Gehölzstrukturen: Im gekennzeichneten Bereich entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Garagen, Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen 13.2.1.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

6.1 Gemäß Planeintrag gilt für die Teilflächen Folgendes:
- Teilflächen WA 1, WA 4 und WA 5: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte und Kettenhaus-/Hausgruppeneinheit.
- Teilflächen WA 2 und WA 3: Zulässig sind maximal 12 Wohnungen je Wohngebäude.

7. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB)

7.1 Die Bereiche der gekennzeichneten Notwasserwege sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Einfriedungen als Hecken oder Zäune (auch in Kombination) sind zulässig. Die Durchlässigkeit für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser von Norden nach Süden ist auf den gesamten gekennzeichneten Flächen dauerhaft sicherzustellen.

Grundlage für die Anlage der Notwasserwege: Erschließungs- und Entwässerungskonzept, Röver Ingenieursgesellschaft mbH, Gütersloh, April 2025.

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

8. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

8.1 In den Teilflächen WA 1 und WA 4 sind Zufahrten je Baugrundstück maximal bis zu einer Breite von insgesamt 4,0 m zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN SOWIE FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummern 12, 14 BauGB sowie Nummer 13 BauGB)

9.1 Zur Energieversorgung des Wohngebiets ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (hier nur Trafostation) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

10.1 Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Erschließung rückwärtiger Baumöglichkeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, der Stadt Bielefeld und der Anlieger (GFL(A, V)) zu belasten ist:
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.

10.2 Fläche, die mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten* zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Stadt Bielefeld für Entwässerungskanäle (L(V)) zu belasten ist:
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.

** Hinweis: Zu diesem Zweck sind die beauftragen Personen berechtigt die Grundstücke zu betreten und zu befahren.*

11. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

11.1 **Passiver Schallschutz Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche III und IV sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) vorzunehmen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 71 „Wohnen am Waldbad westlich der Bahnlinie“ der Stadt Bielefeld, Suka GmbH, Bielefeld, den 13.11.2024.

11.2 **Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm:** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV festgesetzten Flächen sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= verkehrsbedingte Beurteilungspegel auf maximal 62 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke muss vor Baubeginn vorliegen.

11.3 Ausnahmen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB von den Regelungen gemäß der Punkte 11.1 und 11.2 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12. 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)

12.1 **Stellplatzbegrünung**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge

sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Stellplatzanlagen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und mit standortgerechten Staudenmischpflanzungen mit mind. 6-8 Pflanzen/m² in der Qualität P 0,5-1 zu bepflanzen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen, die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.

Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten, Artenvorschläge Bäume: Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Zerreiche (Quercus cerris), Schmalkronige Stadtulme (Ulmus hollandica `Lobel´); für Stellplätze sollten kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil verwendet werden (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).

Vorschläge für Staudenmischungen als Unterpflanzung (Bund Deutscher Staudengärtner): Indian Sunset, Indianersommer, Licht und Leicht, Schattenglanz

12.2 **Anpflanzung von Straßenbäumen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 8 Straßenbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die jeweils insgesamt umzusetzende Mindestanzahl gilt Folgendes:
- Planstraße: 6 Bäume
- Wendeanlage: 2 Bäume

Abgänge sind durch Nachpflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und mit standortgerechten Staudenmischpflanzungen mit mind. 6-8 Pflanzen/m² in der Qualität P 0,5-1 zu bepflanzen. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Empfehlungen: Verwendung klimatisch resistenter Arten

Artenvorschläge im Bereich der Planstraße: Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Zerreiche (Quercus cerris), Schmalkronige Stadtulme (Ulmus hollandica `Lobel´)
Artenvorschläge im Bereich der Wendeanlage/Nachbarschaftshof: Feldahorn (Acer campestre), Rot-Ahorn (Acer rubrum), Blasenesche (Koelreuteria paniculata), Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
Vorschläge für Staudenmischungen als Unterpflanzung (Bund Deutscher Staudengärtner): Indian Sunset, Indianersommer, Licht und Leicht, Schattenglanz

12.3 **Anpflanzung von Schnitthecken**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Straßenbegleitgrün – und im WA 3 entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (entlang der Bahnlinie) sowie im WA 3 und WA 4 entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Qualität Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm, mindestens 3 Stück je laufender Meter bzw.

in der Qualität Strauch, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm, mindestens 2 Stück je laufender Meter zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Die Kombination der Schnitthecken mit Zaunanlagen ist zulässig.

Artenvorschläge Schnitthecke: Kornelkirsche (Cornus mas), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare)

12.4 **Anpflanzung von Hausbäumen auf mindestens 400 m² großen Baugrundstücken**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

In den Teilbauflächen des WA ist bei der Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken pro 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 12–14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung (siehe Punkt 12.1) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Der Standort / die Standorte sind in den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung einzutragen und spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlage zu realisieren.

Artenvorschläge Laubbäume: Eisenbaum/Parrotie,
Artenvorschläge Obstsorten: Apfel Kaiser Wilhelm, Schattenmorelle, Sommerbirne „Williams Christ“

12.5 **Dachbegrünung von Flachdächern**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mit Flachdächern sind mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/ Anlagen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind zu ergänzen.

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.

12.6 **Pflanzgebot in Vorgärten**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

Vorgärten (= Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, und zugewandter Gebäudefront) sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Reihenmittelhausgrundstücken reduziert sich die erforderliche Mindestvegetationsfläche auf 25 %.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Bereiche mit festgesetzten Stellplatzflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB sind von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen, wasserundurchlässige Materialien sind dagegen auch hier unzulässig.

12.7 **Erhalt von Gehölzstrukturen**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB)

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

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

13.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW)

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

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

13.2.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Kornelkirsche (Cornus mas), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare).

Die maximale Höhe der Einfriedungen der Vorgärten darf 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante des fertigen Straßenausbaus nicht überschreiten.

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

14. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 44 Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

14.1 **Versickerungsgebot**

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Hinweis: Für jedes Grundstück sind im Rahmen der Umsetzung die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung in das Grundwasser und die Genehmigung für die Versickerungsanlage bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld zu beantragen.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537);

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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

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 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE

BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 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 Absatz 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 Absatz 4 DSchG NRW).“

ALTLASTENFUNDE

Ein Großteil des Plangebiets ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche (AS 414) erfasst. Zur Vorbereitung des Rückbaus und zur Prüfung der Nutzungsverträglichkeit für die geplante Wohnbebauung ist parallel zum Bauleitplanverfahren ein Bau- und Schadstoffkataster mit Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet erstellt worden. Im Rahmen der Untersuchung der Gebäudesubstanz wurden an unterschiedlichen Stellen altlastrelevante Einbauten und Baumaterialien festgestellt, die separat bzw. unter Schutzmaßnahmen auszubauen und zu entsorgen sind. In den durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen sind insgesamt keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen durch die vormalige Nutzung festgestellt worden. Nach dem Rückbau sind somit keine nutzungsbedingten Belastungen auf dem Grundstück zu erwarten. Auf den Fachbeitrag wird verwiesen.
Nach Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass auf Basis einer Luftbildauswertung in den orange gekennzeichneten Bereichen aufgrund erkennbarer Kriegsbeeinflussung eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.



In den grün gekennzeichneten Bereichen wurde keine erkennbare Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt aber auch dort, dass Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht durchzuführen sind.

Allgemein gilt: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

LEITUNGS- UND UNTERHALTUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER STADT BIELEFELD UND DES UMWELTBETRIEBS DER STADT BIELEFELD

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

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe). Im Bereich des B-Plan-Gebietes können zumindest temporär hohe Grundwasserstände vorliegen. Es wird somit empfohlen, Keller wasserdicht („weiße Wanne“, „WU-Wanne“) herzustellen.

ARTENSCHUTZ

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

Aus dem Artenschutzfachbeitrag ergeben sich zudem folgende Vermeidungsmaßnahmen:

- Vermeidungsmaßnahme V(ART) 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen sowie der Abbruch der Gebäude) erfolgt in Anlehnung an § 39 Absatz 5 Nummer 2 BNatSchG im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten, welche sich aus den planungsrelevanten sowie den nicht-planungsrelevanten Arten, welche auch als „Allerweltsarten“ bezeichnet werden, zusammensetzen.

- Vermeidungsmaßnahme V(ART) 2: Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere vor der Baufeldräumung: Die artenschutzrechtlich relevanten Gebäudeteile sind vor Abbruch auf einen Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Hierbei handelt es sich konkret um die im Rahmen der Gebäudekontrolle ermittelten Spalten an den Fassaden (siehe Artenschutzbeitrag) sowie vorsorglich um die Teilbereiche der Boulderhalle, die während der Gebäudekontrollen nicht begangen werden konnten. Nur wenn zweifelsfrei feststeht,

dass potenzielle Quartiere nicht besetzt sind, werden diese bis zum Abbruch verschlossen. Die Maßnahme wird nur durch bzw. in Begleitung art- und sachkundiger Fachleute durchgeführt.

VERMEIDUNG VON BLENDWIRKUNGEN
Bei Planung von Solaranlagen, Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

BETEILIGUNG DER DEUTSCHEN BAHN
Um die Berücksichtigung der Belange des Bahnverkehrs im Rahmen der Bauausführung sicherzustellen, soll im Zuge der Baugenehmigung eine weitere Beteiligung der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange erfolgen.

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.

BÄUME IM BEREICH VON VER-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).