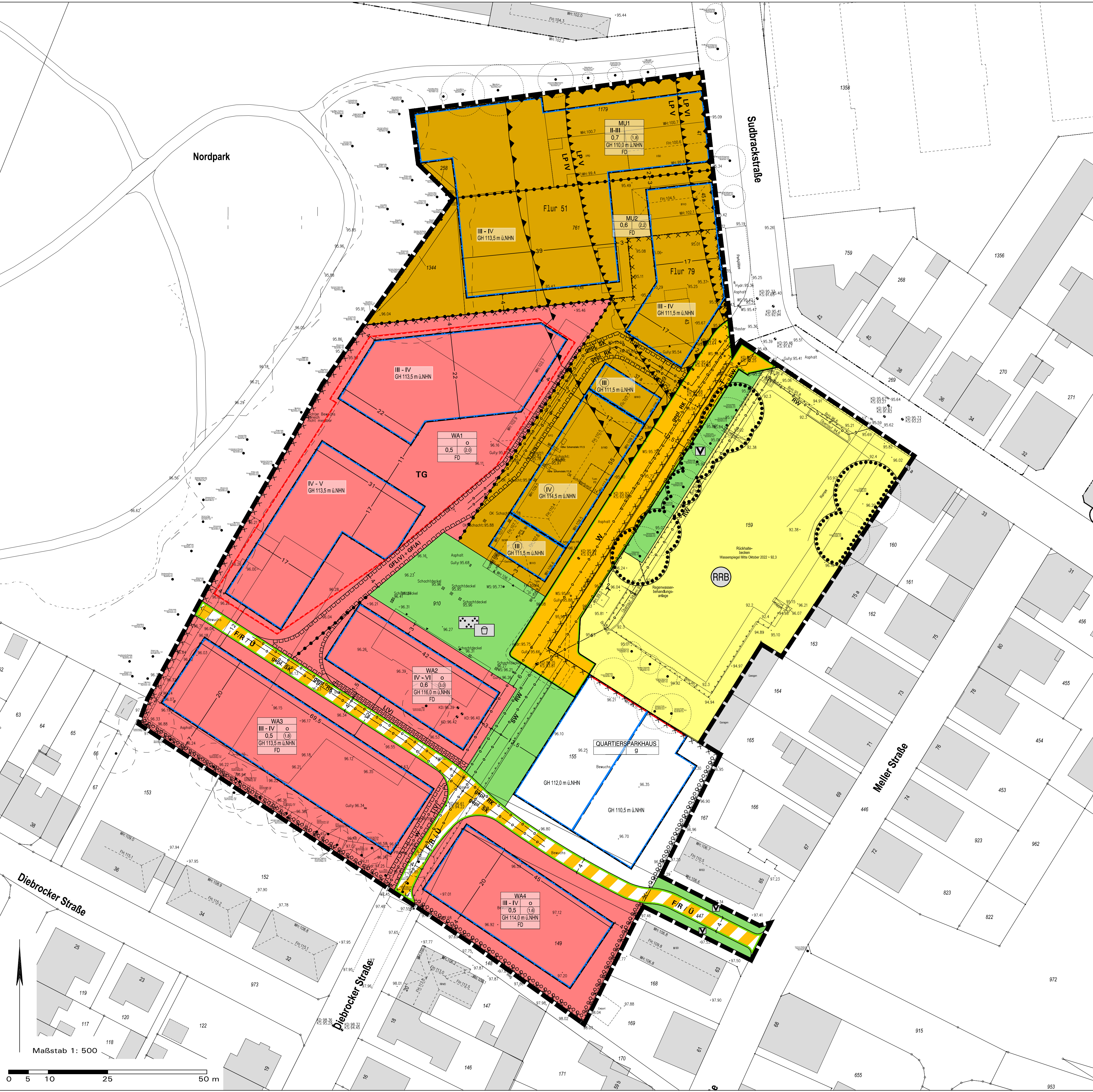


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

GH...m...LNHN Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß

Ⓢ Geschossflächenzahl, Höchstmaß

Ⓢ Zahl der Vollgeschosse, zwingend

III - IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

— Baugrenze

— Baufinie

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen

FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
(§ 9 Absatz 1 Nummer 9 BauGB)

Quartiersparkhaus Zweckbestimmung Quartiersparkhaus

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

— Straßenverkehrflächen, öffentlich

— Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

FR/V Fuß- und Radweg, öffentlich mit Überfahrrechten für Rettungsdienste, Feuerwehr und die Träger der Ver- und Entsorgung

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Subdrackstraße (Flurstück 910)

KENNZEICHNUNGEN
(§ 9 Absatz 5 BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Flächen, die teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Vorbelastung AS 281 gemäß Altlastenkataster der Stadt Bielefeld), siehe Hinweise zur Bezeichnung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Bebauung (nicht eingemessen)

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

eingemessene Höhen in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DIN 1916), Vermessungsbüro Möller, Stand 10/2022

Baumstandorte gemäß städtischem Baumkataster

Leitungsversorgungsanlagung der Stadtwerke Bielefeld
Lage nicht eingemessen, da Baumstandorte in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsgeber empfohlen, teilweise ist eine Verlegung geplant

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom
Lage nicht eingemessen, da Baumstandorte in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsgeber empfohlen

Entwässerungseinrichtungen
(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbisch, 13/2023)

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

Planrische Darstellungen und Hinweise (unverbindlich):

überfahrbar zu gestaltender Überhang der Wendeanlage nach RAS 06

geplante Entwässerungseinrichtungen, SR Ingenieurbüro OWL GmbH & Co, Entwurfsplanung 06/2026, hier:

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

Maßangaben in Meter, hier: z. B. 3,0 m

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, hier: z. B. 3,0 m

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

FD Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier: Flachdach, maximal 5° Dachneigung

TEILWEISE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):**
Innerhalb der Teilflächen WA1 bis WA4 sind gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO folgende Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO zulässig:
 - Gartenbauarbeiten
 - Terrassen
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO):**
Innerhalb der Teilflächen MU1 und MU2 gelten für die nach § 6a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sowie für die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 BauNVO folgende Einschränkungen gemäß § 1 Absätze 6, 7 und 9 BauNVO - unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit mehr als 150 m² Verkaufsfläche (hinichtlich der Klassifizierung der Sortimente maßgeblich ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld aus Juli 2019)
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment (z. B. Sexshops, Erotikfachmärkte)
 - Taxis
 - Vergnügungsgaststätten
 - Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**
Die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen (GH) werden als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NNH) geregelt. Für die Ermittlung der maximalen Höhe gibt bei Gebäuden die Höhe des obersten Gebäudegeschosses als oberer Bezugspunkt, bei den sonstigen baulichen Anlagen ist die Oberkante des jeweils obersten Bauteils der betreffenden baulichen Anlage maßgeblich.
- GRZ-Überschreitung (§ 19 Absatz 4 BauNVO):**
In der Teilfläche MU1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch verriegelte Freiflächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc., sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.
- In der Teilfläche MU2 ist bei einer zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Bereich des bestehenden Fahrgastbuses) oberhalb des öffentlich zugänglichen vierten Vollgeschosses eine vierlebstufige gestaffelte Geschossebene gegenüber Außenwänden des darüber liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie Aufbauten für Aufzüge, Treppenhäuser, Lüftungseinlagen.**
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Einschränkung für Nebenanlagen (§ 23 Absatz 5 BauNVO, § 14 BauNVO):**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 1,5 m entlang der festgesetzten öffentlichen Fuß-/Radwege und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Grünzug zulässig. Davon ausgenommen sind Zugänge, Einfriedungen sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität (Trastationen) dienen.
- STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)
- Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen (§ 12 Absatz 6 BauNVO):**
In allen WA-Teilflächen ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Hier von ausgenommen sind Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge und Ähnliches.
- FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 9 BauGB)
- Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Quartiersparkhaus“ ist ein Parkhaus mit mindestens 150 bis maximal 200 Pkw-Einstellplätzen sowie von Fahrradstellplätzen zulässig. Das Parkhaus dient:**
 - der Unterbringung notwendiger privater Pkw-Stellplätze für die Nutzungen in den Teilflächen WA2, WA3 und WA4, der Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für Nutzungen in den Teilflächen WA1 und MU2
 - der Unterbringung von Fahrradstellplätzen für die Nutzungen in den Teilflächen WA2, WA3, WA4 und MU2
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)
- 6.1 Die Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (zum Beispiel mit Rasenmatten, Schottersteinen oder Plaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Die Wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen müssen mindestens folgende Anforderungen erfüllen:**
 - die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für Nutzungen in den Teilflächen WA2, WA3, WA4 und MU2
 - die Unterbringung von Fahrradstellplätzen für die Nutzungen in den Teilflächen WA2, WA3, WA4 und MU2
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)
- 7.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen):** Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV bis VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsbänderung oder baulicher Änderung von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2019, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{wa} der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Räumlichkeiten wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. R _{wa} des Außenbauteils, jeweils für
IV	40 dB
V	45 dB
VI	47 dB

Zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpiegels und der daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen- und schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden ist ein gesonderter Nachweis vor Baubeginn erforderlich.
- 7.2 Schutz der Nachtruhe**
Für Kinderzimmer und sonstige zum Schlafen geeignete Räume sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungsspiegel nach von über 45 dB(A) schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Im Einzelfall kann von den gegebenen Festsetzungen abgewichen werden, wenn sachverständig nachgewiesen wird, dass nichts an den Fassaden verkehrsbedingte Beurteilungsspiegel von maximal 45 dB(A) vorherrschen oder der Raum über ein weiteres Fenster mit verkehrsbedingten Beurteilungsspiegel von maximal 45 dB(A) nachts belüftet werden kann.
Hinweis zur Grundgesamtheit: Es sind empfohlen, besonders schutzbedürftige Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der inneren Gebäudeseite (Bauweise) zu errichten.
- 7.3 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche sowie für Kita-Außenliegebereiche vor Verkehrslärm:** Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (siehe Abgrenzung von Teilflächen mit Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche sowie für Kita-Außenliegebereiche) sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungsspiegel tags von über 62 dB(A) Außenwohnbereiche und Kita-Außenliegebereiche nur zulässig, wenn durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (zum Beispiel Gebäudeanordnungen, Mauern und Terrassenwände, Teil-/Vergrünlungen oder andere schallmindernde Maßnahmen) wirksame Pegelminderungen erzielt werden können, die für den betroffenen Außenwohnbereich-Spielbereich die Einhaltung eines verkehrsbedingten Beurteilungsspiegels von maximal 62 dB(A) sicherstellen. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke muss vor Baubeginn vorliegen. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke muss vor Baubeginn vorliegen. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke muss vor Baubeginn vorliegen.
Grundlage für die Festsetzungen 7.1-7.3: Schallschallschutz-Untersuchung zum Baugesetzbuch Nr. 02/04 00 „Wohnen entlang des Nordparks“ der Stadt Bielefeld, Werner & Günter Anstalt und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 30.03.2020
- 8. Pflanzungen und Gehölzreihalt**
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)
- 8.1 Begrünung von Teilflächen mit mindestens 4 Stellplätzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):**
In allen MU-Teilflächen ist für je angelegte 4 ebenerdige Stellplätze ein mittelkroniger standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über Wurztzhalb) zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar an diese angrenzend zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbreite der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m Pflanzbreite) anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen.
- 8.2 Dachbegrünung (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB):**
Bei der Errichtung von Neubauten sind die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht gilt auch bei einer Aufstockung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden, sofern keine statischen Gründe dagegensprechen. Die durchwurzelbare Aufbautiefe muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtpunkte.
Hinweis: Die brandschutzrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzensauart ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine geeignete Verkleidung des Innenputzes und der Konstruktion für Wind und Regen ist zu achten.
- 8.3 Begrünung von Tiefgaragen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25c BauGB):**
Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,5 m zwischen Oberkante Garagendecke und dem künftigen Geländeeiveau vorhanden ist; dieses gilt nicht für Flächen für die Errichtung, Fahrradstellanlagen, Terrassen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerkellern und notwendigen haustechnischen Anlagen (zum Beispiel Lüftungsanlagen).
- 8.4 Anpflanzung einer Schnitthecke (§ 9 Absatz 1 Nummer 25d BauGB):**
Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine mindestens einreihige Schnitthecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten; mindestens 3 Pflanzen je 6,0 Meter, Pflanzqualität: mindestens 2x gepflanzt, 60-100 cm Höhe. Zur Garteninnenseite sind (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzen) Kombiräucher mit anderen Einfrühdlingen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Entlang der südlichen Grenze im WA3 kann in den Bereichen, in den Bestandsbäume dauerhaft erhalten werden, ausnahmsweise in Stamm- und Wurzelbereich der erhaltenen Bäume von der Heckenpflanzung abgesehen werden.
- 8.5 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25e BauGB):**
In Bereich der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume fachgerecht zu pflegen dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronenränder ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Für Bereiche mit überlagenden Festsetzungen (hier: vorhandene Ver-Entsorgungseinrichtungen, Straßenverkehrsflächen) gilt: Eingriffe im Bereich der Erdoberfläche sind unter größtmöglicher Schonung des zum Erhalt festgesetzten Baumbestands zulässig. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Planperiode mit standortgerechten, klimaresistenten Bäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe über Wurztzhalb) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegenen an geeigneter Stelle vorzunehmen.
- 9. UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMGÄNDE**
(§ 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB)
- 9.1 Unzulässigkeit der Aufnahme einer Wohnung in ein MU4**
In der Teilfläche WA4 ist eine Aufnahme der Nutzung gemäß § 4 BauNVO einschließlich wohnungsbezogener Kinderplayflächen nicht zulässig, wenn die betreffende Fläche mittels Bodenaustausch fachgerecht saniert worden ist und die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung durch ein in der Altlastensanierung erlassenes Gutachtenbündel attestiert worden ist.
Grundlage: Altlast Nr. 02/04 00 „Wohnen entlang des Nordparks“ 2001 Bielefeld, Gebäudeschadungsberatung (Chemische Untersuchung), DBERW Umwelt Bielefeld, 17.09.2021
- 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)
- 10.1 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nummern 4, 5 BauO NRW)**
 - 10.1.1 Einfriedungen:**
Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. Das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) ist zu beachten.
 - 10.1.2 Begrünung von Abfallbehältern:**
Standorte für bewaldete Abfallbehälter sind mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzuräumen. Eine Kombination mit Rankgerästen ist zulässig.

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 Baugabebenen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 - 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

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

HINWEISE

BODENDENMÄßER
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 W.Archäologie für Westfalen/Landkreis Bielefeld (am Stadtrat 24a, 33099 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, E-Mail: w.a-archaeologie-bielefeld@wl.org) anzuzeigen und die Entdeckungssituation entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 14 ff. DSchG NRW).

ALTLASTENFUND
Der Standort ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Verdachtsfläche AS 281 eingetragen. Aufgrund der Vormutzung sind lokal begrenzt nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen sowie gefahrtenbelastete Bausubstanz nachgewiesen worden. Die Baumaßnahme hat unter Berücksichtigung des vorliegenden Risikobewertungs mit Hinweisen zur Schadensfaktoren zu erfolgen. Abbrucharbeiten sowie in Teilbereichen eine Sanierung mittels Bodenaustausch sind unter fachlicher/technischer Begleitung vorzunehmen. Der im Plangebiet anfallende Bodenaustausch ist entsprechend der Analyse ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass aufgrund von erkennbarer Kriegsbeseitigung eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Jegliche Baumaßnahmen sind deshalb dem Feuerwehr der Stadt Bielefeld frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollen neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen (Überflutungssicherer ausgestattet werden, als Bezugspunkt gilt die Strahlenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe). Die schärfste Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zueignungen, Grundstückszufahren, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

LEITUNGS- UND UMWELTSCHUTZRECHTE ZUGUNSTEN DER STADT BIELEFELD UND DES UMWELTBETRIEBES DER STADT BIELEFELD
Die Stadt Bielefeld „Umweltbetrieb“ ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-Verkehrsfällen Erklärungsleistungen zu verlangen, zu haben, zu beibringen, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Bauverträge der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befragen. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-Verkehrsfälle dürfen in diesem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohbaue keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Dablingsstellen weiter überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenabschüttungen (z. B. Lärmschutzwälle) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSD 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spillfahrzeuge etc.) den Privatweg schädigen können.

RÄUME IM BEREICH VON VER-ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Baumaßnahmen im Nahbereich von Ver-Entsorgungseinrichtungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (DVG 125) bzw. dem „Handb. über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungslagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3 hingewiesen.

ARTENSCHUTZ - BAUZEITENREGELUNG / ZEITLICHE EINGESCHRÄNKTE BAUFELDÄRMUNG
Sondern vorhandene Gebölze im Plangebiet beschriften bzw. entfernen werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 59, 60 BauNVO) zu beachten. Gebölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehörschützend brüderlicher Vögelarten (1. März - 30. September) zu besetzen. Im Falle nicht vermeintbarer Fälscherbäume etc. zu anderen Zeiten ist eine unzulässige Baubegleitung erforderlich. Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baubearbeitung, Erdarbeiten, Materialabfuhr etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

DIN-NORMEN
Die in den technischen Fachverordnungen genannten Vorschriften DIN 4109 kann im Baumat der Stadt Bielefeld, Baubauart, August-Bebel-Straße 52, 33092 Bielefeld eingesehen werden.

SCHUTZ DES MUTTERBOODS
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 Verrichtung oder Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im geplanten Bereich: (bzgl. Bauung) (bzgl. Flurstücksnachweise)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist in Verbindung mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Vermessungsbüro Möller

Dieser Bebauungsplan ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzende/r _____

Schrittführer/in _____

Dieser Entwurf wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich öffentlich aus. Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Baumt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/64.00
"WOHNEN ÖSTLICH DES NORDPARKS"

VERFAHRENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 09.06.2020
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 21.09.-21.10.2020
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31
TISCHMANN LOH & PARTNER
STADTPLANER PartGmbH

PLANGEBIET: ÖSTLICH DES NORDPARKS ZWISCHEN DER SUDBRACKSTRASSE UND DER DIEBROCKER STRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 51 TLW. UND 79 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG 24.10.2022

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBZIRK: MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/64.00
"WOHNEN ÖSTLICH DES NORDPARKS"

