

## Anlage

**B**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“**

#### **Bebauungsplan - Satzung -**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: April 2022)

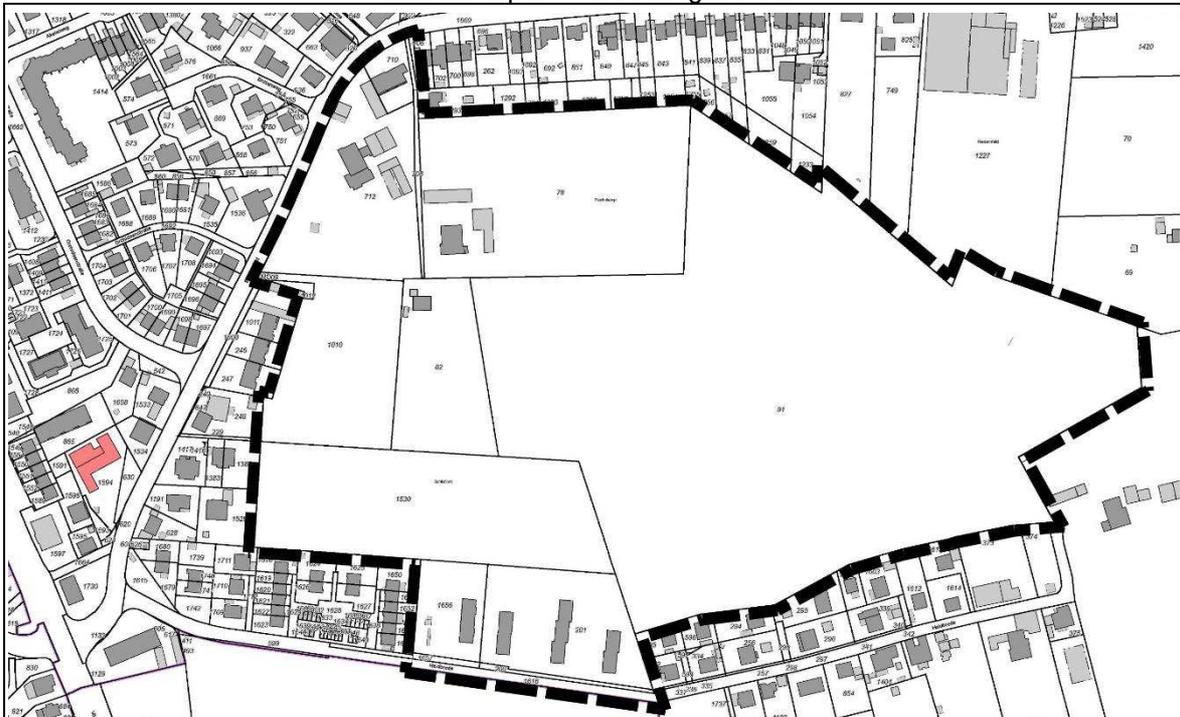
## Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/V6

### „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“

**Bebauungsplan-Entwurf  
– Abgrenzungsplan / Gestaltungsplan /  
Nutzungsplan / Textliche Festsetzungen –**

**Satzung**  
April 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Verfahrensstand: Satzung



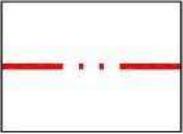
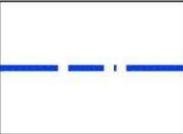
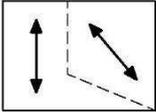


	<p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);</p> <p>§ 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>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 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>
--	--

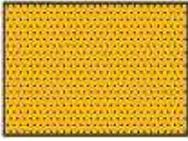
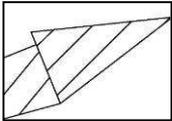
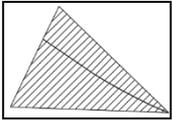


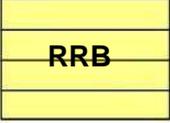
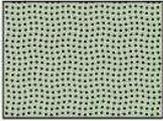
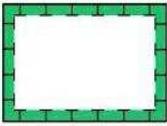
	<p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>3. Gartenbaubetriebe,</li> <li>4. Tankstellen.</li> </ol>
<b>2</b>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO</p>
<p>z.B. <b>0,4</b></p> <p>z.B. <b>0,8</b></p> <p>z.B. <b>III</b></p> <p><b>GH 10,5m</b></p> <p><b>TH 4,5m</b></p> <p><b>FH 9,5m</b></p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018</b> gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III Vollgeschosse Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Geschoss nur zulässig, wenn es sich überwiegend um ein Keller- und / oder Tiefgaragengeschoss handelt, das über keine eigenständige Nutzungseinheit verfügt.</p> <p><i>Hinweis: Zur Gestaltung des obersten Geschosses siehe Ziffer 3.2.2 und 13.2.5.</i></p> <p>2.2.1 Ausnahmsweise kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn es sich überwiegend um ein Keller- und / oder Tiefgaragengeschoss handelt, das über keine eigenständige Nutzungseinheit verfügt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 (3) und 18 BauNVO</p> <p>2.3.1 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. 10,5m</p> <p>2.3.2 maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. 4,5 m</p> <p>2.3.3 maximal zulässige Firsthöhe (FH), z. B. 9,5 m</p> <p>2.3.4 Bei baulichen Anlagen, die bezogen auf die Straßen, bergseitig errichtet werden, dürfen die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine weitere Überschreitung der maximal zulässigen Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen um bis</p>

	<p>zu 1,50 m zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied zwischen Verkehrsfläche (<i>siehe Ziffer 2.3.6</i>) und dem vorhandenen Gelände im Bereich der straßenseitigen Baugrenze mehr als 1,5 m beträgt und nachbarliche Belange gewahrt sind. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.</p> <p>2.3.5 Durch technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,25 m zulässig. Bei Flachdächern darf die Oberkante der vorgenannten Anlagen sowie von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren die Attika um maximal 1,25 m überschreiten.</p> <p>2.3.6 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudehöhe (GH) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern = Oberer Dachabschluss / Attika</li> <li>- Traufhöhe (TH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe (FH) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern = Oberkante First</li> </ul> <p>2.3.7 <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Die Bezugshöhe für den unteren Bezugspunkt je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist.</p> <p>Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.</p> <p>Bei Doppel- und Reihenhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der gemeinsamen Trennwand bzw. Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage dieses Punktes durch lineare Interpolation als Mittel aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung dargestellten Straßenhöhen zu ermitteln.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO</p>
	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 (1), (2) und (4) BauNVO</p> <p>3.1.1 offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><i><u>Hinweis:</u> Zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten siehe Ziffer 5.1.</i></p>

<p><b>a</b></p>   	<p><b>3.1.2 abweichende Bauweise</b></p> <p>Auf Grundlage der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a<sub>1</sub>: Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 30,0 m.</li> <li>- a<sub>2</sub>: Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 22,0 m.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten siehe Ziffer 5.1.</i></p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p><b>3.2.1 Baulinie</b></p> <p><b>3.2.2</b> Von der festgesetzten Baulinie ist im dritten Vollgeschoss ein Rücksprung von mindestens 1,0 m und maximal 2,5 m einzuhalten.</p> <p><b>3.2.3 Baugrenze</b></p> <p><i>Hinweis: Zur Einhaltung eines Rücksprungs im obersten zulässigen Geschoss siehe Ziffer 13.2.5.</i></p> <p><b>3.2.4</b> Die festgesetzte Baugrenzen und Baulinien können durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche sowie Terrassen, um maximal 2,0 m auf insgesamt maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden. Zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist jedoch ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.</p> <p><b>3.2.5</b> Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der Baugrenzen von bis zu 2,0 m zulässig, wenn über den Tiefgaragen Oberboden mit einer Schichtstärke von mindestens 40 cm aufgebracht wird.</p> <p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p><b>3.3.1</b> Hauptfirstrichtung / Hauptausrichtung der baulichen Hauptanlage und Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen</p> <p><b>3.3.2</b> Die eingetragene Hauptfirstrichtung / Hauptausrichtung ist für die baulichen Hauptanlagen verbindlich. Von der festgesetzten Richtung sind Abweichungen bis zu 10° zulässig.</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
<div style="text-align: center;">    Ga, St </div>	<p><b>4.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b></p> <p>Garagen, Stellplätze</p> <p>4.1.1 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Carports sind nur zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,</li> <li>- in den speziell festgesetzten Flächen,</li> <li>- im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze / Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie.</li> </ul> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Vor Quartiersgaragen ist ein Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.</p> <p><i>Hinweis: Zum Anteil der versiegelten Flächen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 9.2.4 sowie zur Begrünung von Stellplatzanlagen siehe Ziffer 9.2.1.</i></p> <p><b>4.2 Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Terrassen, Fahrradabstellflächen, Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der Festsetzung zu Vorgartenflächen unter Ziffer 9.2.4 zulässig.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
	<p><b>5.1</b> In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der abweichenden Bauweise <math>a_2</math> ist je Einzelhaus, Doppelhaushälfte sowie je Reihenhausscheibe eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann in Einzelhäusern eine zweite, flächenmäßig untergeordnete Wohneinheit zugelassen werden.</p>

<p><b>6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB</p>
   <p><b>Quartierstreifpunkt</b></p> <p><b>F+R</b></p>  <p><b>PW</b></p>  	<p><b>6.1</b> Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p><b>6.2</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p><b>6.3</b> Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</p> <p><b>6.3.1</b> Zweckbestimmung: Quartierstreifpunkt</p> <p><b>6.3.2</b> Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg Im Bedarfsfall ist eine Öffnung des Fuß- und Radweges zwischen der Planstraße B und der Straße Heidbreite für die Nutzung durch den Kfz-Verkehr zulässig.</p> <p><b>6.4</b> Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p><b>6.4.1</b> Zweckbestimmung: Privatweg</p> <p><b>6.5 Sichtdreieck</b></p> <p><b>6.5.1</b> Sichtdreiecke in Kreuzungs-/Einmündungsbereichen sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.</p> <p><b>6.5.2</b> Sichtdreiecke in der Anfahrt von Überquerungsstellen sind von Nebenanlagen und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten.</p>

<p>7</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB</p>
  	<p>7.1 <b>Versorgungsanlage</b>, Zweckbestimmung: Trafostation</p> <p>7.2 <b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>, Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken</p>
<p>8</p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
    	<p>8.1 Grünflächen (öffentlich)</p> <p>8.1.1 Zweckbestimmung: Parkanlage</p> <p>8.1.2 Zweckbestimmung: Spielplatz</p>
<p>9</p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich</b> gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB</p>
  <p><b>MA</b></p>  <p><b>MB</b></p>	<p>9.1 <b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p> <p>9.1.1 <u>Maßnahmenfläche A: Erhaltung von Gehölzbeständen</u> Die vorhandenen Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten.</p> <p>9.1.2 <u>Maßnahmenfläche B: Entwicklung von Gehölzstrukturen und -säumen</u></p> <p><b>MB<sub>1</sub></b>: Den vorhandenen Baumgruppen vorgelagert sind Gebüsch- und Strauchgruppen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus)</li> </ul>

	<p>- Sträucher: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Blut-Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Grauweide (<i>Salix cinera</i>), Ohrweide (<i>Salix aurita</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Winterschneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna/oxycantha</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>)</p> <p>Pflanzgröße / Pflanzabstand: - Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen auf 50 % der Fläche - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm</p> <p><b>MB<sub>2</sub></b>: Den vorhandenen Baumgruppen vorgelagert sind Gebüsch- und Strauchgruppen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden: - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Traubeneiche (<i>Quercus robur</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Pflanzgröße / Pflanzabstand: Bäume 1. Ordnung: Hei, 80-120cm, unregelmäßig, 2,00 x 1,00 m.</p> <p><b>MC</b> 9.1.3 <u>Maßnahmenfläche C: Entwicklung artenreicher Mähwiesen mit Einzelbäumen</u> Es sind artenreiche Mähwiesen herzustellen. Alle zwei Jahre darf abschnittsweise eine Mahd erfolgen. Auf den Mähwiesen sind Einzelbäume anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden: - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>), Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Traubeneiche (<i>Quercus robur</i>), Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Pflanzgröße / Pflanzabstand: - Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, Pflanzabstand: mind. 10 m</p> <p><b>MD</b> 9.1.4 <u>Maßnahmenfläche D: Erhalt und Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren</u> <b>MD<sub>1</sub></b>: Die vorhandenen Röhrichtbestände sind dauerhaft zu erhalten. <b>MD<sub>2</sub></b>: Das Regenrückhaltebeckens ist naturnah zu gestalten und in seinem Randbereich sind feuchte Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Fläche zwischen den Röhrichtbeständen ist ebenfalls als feuchte Hochstaudenflur (mit Röhrichtpflanzen) zu entwickeln.</p>
--	---

## **9.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) Ziffer 25 Buchstabe a BauGB

### **9.2.1 Begrünung von Stellplatzanlagen**

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern.

Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen sowie zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen.

### **9.2.2 Dachbegrünung**

Flachdächer von baulichen Hauptanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

### **9.2.3 Bepflanzung der Hausgärten**

Auf den Grundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

### **9.2.4 Vorgartenflächen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) zu mindestens 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken zu mindestens 25 %, als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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.

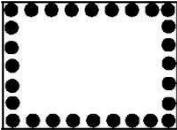
Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Vorgartenflächen dürfen

- in den Allgemeinen Wohngebieten mit der abweichenden Bauweise a<sub>1</sub> maximal 33 % und
- in den anderen Allgemeinen Wohngebieten maximal 50 % der Fläche für die Anlage von erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden.

Hinweis: Zur Eingrünung von Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter siehe Ziffer 13.7.

### 9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 Buchstabe b BauGB



#### Zu erhaltende Bäume

Die Bäume in der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.

### 9.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### 9.4.1 Fledermäuse: Breitflügel-Fledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus

Ein Rückbau von zum Abbruch vorgesehener Gebäude ist nur im Zeitraum November bis Mitte März (Überwinterungsphase der Fledermäuse) durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Außerhalb dieses Zeitraums sind die (potenziellen) Quartiere vor dem Abbruch auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Wird ein Besatz festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

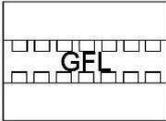
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind 20 Ersatzquartiere (je 10 Ersatzquartiere für die Gebäudekomplexe Blackenfeld 26 und Blackenfeld 30), vorzugsweise an Gebäuden in ungestörter Lage außerhalb des Plangebietes anzubringen. Werden bei der Kontrolle der noch nicht untersuchten Gebäude im Zeitraum Mai bis Juli keine Fledermäuse oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde reduziert werden.

#### 9.4.2 Gebäudebrüter: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star, Turmfalke

Ein Rückbau von zum Abbruch vorgesehener Gebäude ist nur außerhalb der Brutzeit der genannten Gebäudebrüter (Anfang März bis Anfang September) durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor dem Abbruch durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob die Gebäude als Brutstandort genutzt werden. Werden keine brütenden Vögel nachgewiesen, kann der Abbruch erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

	<p>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Gebäudekomplex Blackenfeld 26 sind für die Mehlschwalbe drei Doppelkunstnester, für die Rauchschnalbe 6 Kunstnester, für die Schleioreule ein Schleioreulenkasten, für den Turmfalke drei Turmfalkennisthöhlen sowie für den Star sechs artspezifische Starennistkästen an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzubringen.</p> <p>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Gebäudekomplex Blackenfeld 30 sind für die Mehlschwalbe zwei Doppelkunstnester und für die Rauchschnalbe zwei Kunstnester an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der näheren Umgebung anzubringen. Potenzielle Montageorte sind von einem Fachgutachter auf deren Eignung zu überprüfen.</p> <p>Werden bei der Kontrolle der noch nicht untersuchten Gebäude im Zeitraum Mai bis Juli keine Mehlschwalben, Rauchschnalben, Schleioreulen, Stare, Turmfalke oder deren Spuren nachgewiesen, kann der Bedarf an Ersatzquartieren in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde reduziert werden.</p> <p>9.4.3 Häufige und verbreitete Vogelarten</p> <p>Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.</p> <p>Außerhalb dieses Zeitraums ist bei nicht vermeidbaren Flächenbeanspruchungen durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass die Vegetationsbestände nur entfernt werden, wenn die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Falls die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach der Brutzeit erfolgen.</p> <p>Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) 21 BauGB</p>
 <p><b>GFL1</b></p> <p><b>GFL 2</b></p>	<p><b>10.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b></p> <p>10.1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.</p> <p>10.1.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an den Privatweg angrenzenden Grundstücke.</p>

11	<p><b>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 23 Buchstabe b BauGB</p>
	<p><b>11.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen</b></p> <p>Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>
12	<p><b>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
	<p><b>12.1</b> Innerhalb der Lärmpegelbereiche II, III und IV sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen schutzwürdige Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt von der Straße Blackenfeld sowie den Planstraßen A und B anzuordnen. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind die an der lärmzugewandten Seite gelegenen Wohn- und Schlafräume durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglasteter Vorbauten bzw. besondere Fensterkonstruktionen und bauliche Maßnahmen mit teilöffnbaren Elementen (z. B. Kastenfenster, Eilenburger Fenstersysteme, verglaste Win-</p>

	<p>tergärten, Loggien, Laubengang) derart zu schützen, dass im Inneren der Wohngebäude eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) gewährleistet ist. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zum Schutz gegen Außenlärm für den Tages- und Nachtzeitraum können den Anlagen 1 und 2 dieser Festsetzung (vgl. S. B-23) entnommen werden.</p> <p>Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.</p> <p><b>12.2</b> Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) lärmabgewandt von der Straße Blackenfeld sowie den Planstraßen A und B anzuordnen. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Außenwohnbereiche durch verglaste Wintergärten mit teilöffnbaren Elementen derart zu schützen, dass in dem einer Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von <math>\leq 62</math> dB(A) tags sichergestellt ist.</p>
<p style="text-align: center;"><b>13</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
<p style="text-align: center;"><b>FD</b></p> <p style="text-align: center;"><b>GD 15°-35°</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ZD 10°-15°</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SD, WD 30°-45°</b></p>	<p><b>13.1 Überschreitung der Gebäudelänge durch untergeordnete Bauteile</b> Durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche, ist eine Überschreitung der gemäß Ziffer 3.1.2 maximal zulässige Gebäudelänge um bis zu 2,0 m an einer Fassadenseite zulässig.</p> <p><b>13.2 Zulässige Dachform und Dachneigung</b></p> <p>13.2.1 Flachdach mit einer Dachneigung von max. 6°</p> <p>13.2.2 Geneigtes Dach mit einer Dachneigung von z. B. 15°-35°</p> <p>13.2.3 Zeltdach mit einer Dachneigung von z. B. 10°-15°</p> <p>13.2.4 Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von z. B. 35°-45°</p> <p>Die Festsetzungen zur zulässigen Dachform und Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p>13.2.5 In den Wohngebieten mit maximal III Vollgeschossen ist das dritte Geschoss und in den Wohngebieten mit maximal IV Vollgeschossen das vierte Geschoss allseitig um mindestens 1,00 m von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser und Aufzüge.</p>

### **13.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Sie sind in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m und zum First ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### **13.4 Dacheindeckungsmaterialien**

Dacheindeckungen von aneinander gebauten baulichen Hauptanlagen und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten. Dacheindeckungen sind nur in blendfreier / nicht glänzend glasierter Ausführung zulässig.

### **13.5 Außenwandflächen**

Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen - mit Ausnahme von Garagen als bauliche Hauptanlagen - sind allseitig mit einheitlichem Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Holz oder als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala oder vergleichbares Verblend- bzw. Sichtmauerwerk einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß.

Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.

Die Fassaden aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten.

### **13.6 Einfriedungen**

Einfriedungen, die keine Stützfunktion aufweisen, sind nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Sie sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig. An der Grundstücksgrenze im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur 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

	<p>Höhe der Einfriedung anzurechnen. Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen. Eine geeignete Pflanzenauswahl heimischer Laubgehölze ist der Ziffer 9.1.2 MB<sub>1</sub> zu entnehmen.</p> <p><i>Hinweis:</i> Zur Freihaltung von Sichtdreiecken in Kreuzungs-/Einmündungsbereichen sowie für die Anfahrt von Überquerungsstellen siehe Ziffer 6.5.</p> <p><b>13.7 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</b></p> <p>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen; eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.</p>
<p><b>14</b></p>	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Externe Ausgleichsmaßnahme</u></p> <p>Der Ausgleich für die durch die Wohnbebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dem städtischen Fläche 047/006, Gemarkung Bielefeld, Flur 5, Flurstück 148, in Form einer Ackerextensivierung auf einer Fläche von 14.760,19 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird zum Ausgleich für Eingriffe auf Grund des Bebauungsplanes Nr. II/V6 „Wohnen zwischen den Straßen Blackenfeld und Heidbreite“ gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.</p> <p><u>Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p>Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),</li> <li>- unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.</li> </ul> <p>Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).</p> <p><u>Überflutungsvorsorge</u></p> <p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die neu zu bebauenden die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Vom Umweltbetrieb werden folgende konstruktive Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anordnung der Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, d. h. der Straßenoberfläche,</li> </ul>

- Herstellung ausreichend hoher Aufkantungungen / Schwellen an Kellerfenstern, -schächten, Zugängen, Zu- und Ausfahrten zum Schutz von Tiefgaragen, Kellern, Souterrainwohnungen und sonstigen Räume unterhalb der Bezugshöhe gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser, unter Beachtung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländebeziehungen,
- Berücksichtigung einer schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bei der Planung der Straßen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen,
- Einplanung entsprechender Maßnahmen zum Objektschutz vor allem für die geplanten Tiefgaragen und die tiefer als Straßenniveau gelegenen Grundstücke.

#### Schutz gegen hoch anstehendes Grundwasser

Aufgrund des im Plangebiet zeitweise hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße Wanne).

#### Ökologische Belange und Niederschlagswasser

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen:

- Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.
- Herstellung von privaten Stellplätzen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- Die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports.

#### Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. des Umweltbetriebs

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind 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 und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,5 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut noch mit Bäumen oder Büschen 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.

### Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Laut der LWL-Archäologie für Westfalen sind im Plangebiet aufgrund der Topographie des Geländes an ehemals fließenden kleinen Gewässern sowie bekannter archäologische Fundstellen im Umfeld archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet zu vermuten. Daher ist im Vorfeld geplanter Maßnahmen eine archäologische Prospektion mittels Suchschnitten im Beisein einer vom Bauherrn / Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchzuführen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

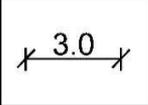
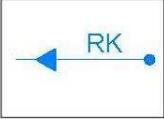
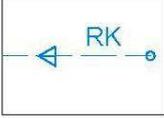
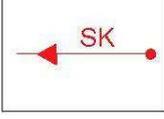
### Schutzgut Pflanzen

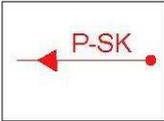
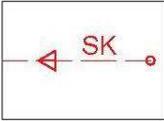
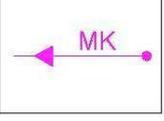
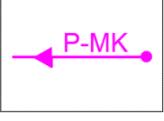
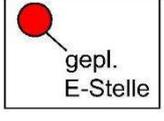
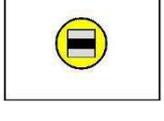
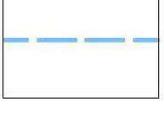
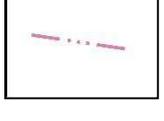
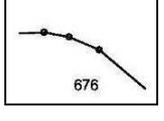
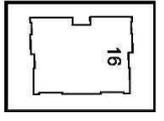
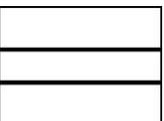
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist, wo dies möglich ist, die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

### Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf

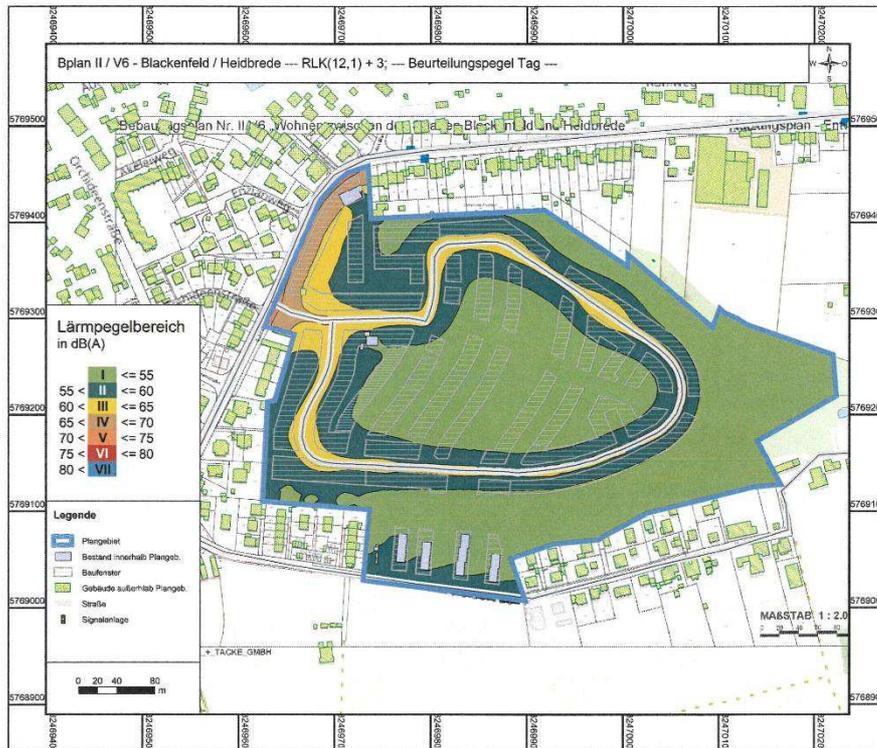
	<p>das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).</p> <p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen</li> <li>- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und Baufahrzeugen</li> <li>- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung</li> </ul> <p><u>Normative Regelungen</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str.92, eingesehen werden.</p>
<p><b>15</b></p>	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 110.64</li> </ul> <div style="margin-top: 10px;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">  </div>	<p>Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m</p> <p>geplanter Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 110.64</p> <p>Gewässer mit Gewässerbezeichnung</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener privater Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>

	<p>vorhandener privater Schmutzwasserkanal</p>
	<p>geplanter Schmutzwasserkanal</p>
	<p>vorhandener Mischwasserkanal</p>
	<p>vorhandener privater Mischwasserkanal</p>
	<p>geplante Einleitungsstelle</p>
	<p>vorhandener Stauraumkanal</p>
	<p>Wasserlauf verrohrt</p>
<p><b>16</b></p>	<p><b>Signaturen der Katastergrundlage</b></p>
	<p>vorhandene Flurgrenze</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer</p>
	<p>vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>
	<p>vorhandene öffentliche Verkehrsfläche</p>

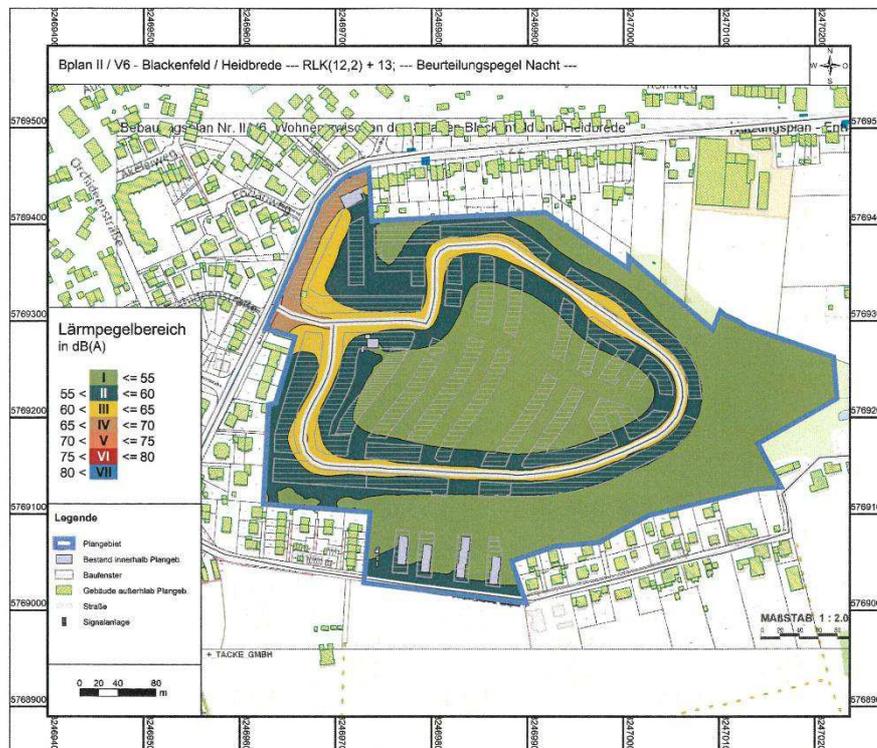
<p>17</p>	<p><b>Systemechnitte</b> <b>Exemplarische Schemaschnitte der möglichen Bebauung</b></p>
<p>The diagram illustrates two possible building configurations across a street. A central grey area represents the 'Straße' (street). To the left and right of the street are building footprints. Each footprint is divided into horizontal sections representing different levels: Keller (Basement), EG (Erdgeschoss/Ground Floor), I, II, III (Upper floors), 1.OG (1st floor), and 2.OG (2nd floor). A dashed line indicates the ground level profile. Dimensions are provided for the building widths: 'Qhmax 10,5 m' for the left building and 'Qhmax 10,5 m + 1,5 m' for the right building. The right building also includes a section labeled '3' between the Keller and EG levels.</p>	

Anlagen

Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärm im Tageszeitraum



Anlage 2: Maßgeblicher Außenlärm im Nachtzeitraum



Quelle Abbildungen Maßgeblicher Außenlärm: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. II/V6 der Stadt Bielefeld. DEKRA Automobil GmbH. Bielefeld. 23.08.2021.