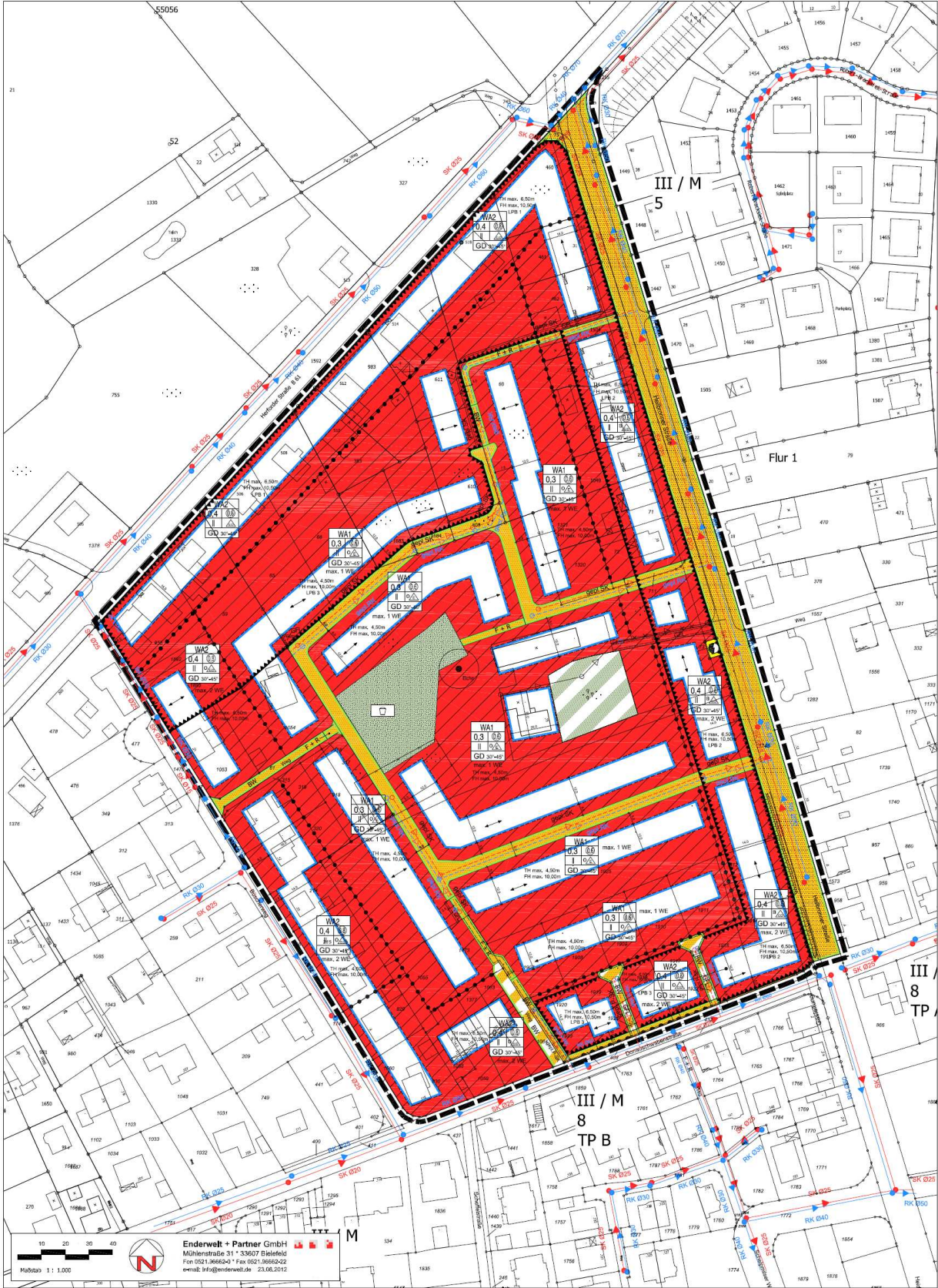


**B****Bebauungsplan Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C****Satzung**

- Nutzungsplan
- Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Satzung Nutzungsplan




**Enderwelt + Partner GmbH**  
 Münsterstraße 31 • 33607 Bielefeld  
 Fon: 0521 2666604 • Fax: 0521 3695222  
 e-mail: info@enderwelt.de • 23.06.2012

# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Satzung Gestaltungsplan



## Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGB. I S. 148);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);


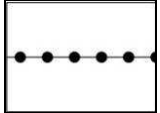
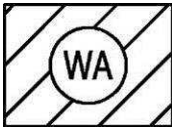
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

### Anmerkung

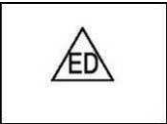
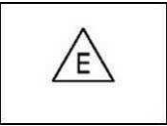
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß


§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

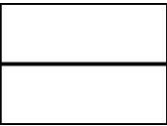
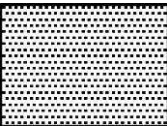
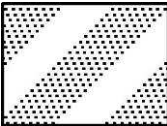
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
  	<p><b>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u></b> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten</u></b></p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>1.1 Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> gemäß § 4 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für soziale Zwecke</li> </ol> <p><u>Unzulässig sind die gemäß § 4 (3 und 3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</u> gemäß § 1 (6) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>4. Anlagen für Verwaltung,</li> <li>5. Gartenbaubetriebe,</li> <li>6. Tankstellen.</li> </ol>

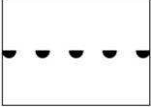
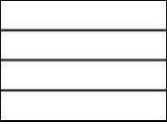
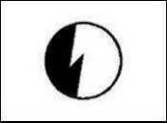
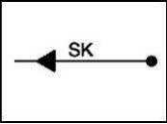
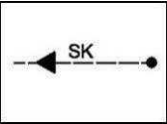
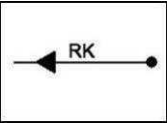
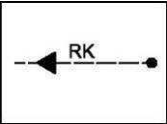
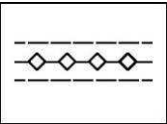
	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Zur Zulässigkeit der Wohngebäude und von sonstigen stöempfindlichen Nutzungen in den als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereichen siehe Festsetzung unter Punkt 11 „Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen bzw. Schutzflächen und ihrer Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 24 BauGB“.</p>
<b>2</b>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<b>0,4</b>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4</p>
<b>0,8</b>	<p><b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. 0,8</p>
<b>II</b>	<p><b>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>
<b>TH</b>	<p><b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 6,50 m überschreiten.</p>
<b>FH</b>	<p>Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 10,50 m überschreiten.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p>

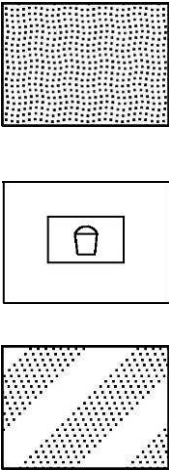
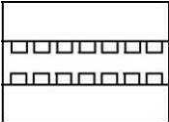
	<p><u>Oberer Bezugspunkt</u></p> <p>Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (<b>Firsthöhe</b>)</p> <p>Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut (<b>Traufhöhe</b>)</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt</u></p> <p>Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</i></p>
<p><b>o</b></p> <p><b>a</b></p>    	<p><b>3.1 Bauweise</b></p> <p><i>gemäß § 22 BauNVO</i></p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise</p> <p>Für die mit LPB2 gekennzeichneten Bereiche entlang der Heilbronner Straße ist zum Schutz der rückwärtigen Außenwohnbereiche aus Immissionsschutzgründen eine abweichende Bauweise festgesetzt, solange die Heilbronner Straße nicht abgebunden ist. Die Hauptgebäude sind durch zwischengelagerte Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder erdgeschoss hohe Lärmschutzwände zu verbinden.</p> <p>(Hinweis: Siehe hierzu auch Punkt 11 Baulicher Lärmschutz)</p> <p>zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.</p> <p>zulässig sind Einzelhäuser</p>


	<p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b>  <i>gemäß § 23 BauNVO</i></p> <p>Baugrenze</p> <p>Bei bestehenden Gebäudeteilen von Hauptgebäuden, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Bereiche liegen, bleibt im Fall von Umbauten diese Überschreitung der Baugrenze zulässig.</p> <p><b>3.3 Gebäudetiefe</b>  <i>gemäß § 23 (4) BauNVO</i></p> <p>Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Größe der Baugrundstücke</b>  <i>gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB</i></p>
	<p>Die Größe eines Baugrundstückes für ein freistehendes Einfamilienhaus muss in den WA1-Gebieten mindestens 550 m<sup>2</sup> betragen.</p> <p>In den WA2 -Baugebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind muss die Größe des Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte mindestens 275 m<sup>2</sup>, die Gesamtgrundstückgröße des Doppelhauses mindestens 550 m<sup>2</sup> betragen.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen</b>  <i>gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</i></p>
<p><b>max. 1 WE</b></p> <p><b>max. 2 WE</b></p>	<p>In den WA1-Gebieten ist höchstens eine Wohneinheit zulässig</p> <p>In den WA2-Gebieten sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig</p>



<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen</b>  <i>gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</i></p>
	<p>Nebenanlagen, offene Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Nebenanlagen sowie Garagen und Carports dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.</p> <p>Vor Garagen und Carports ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, Garagen und Carports – bis auf Stellplätze für Müllbehälter - unzulässig. Zuwegungen zum Haus, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind zulässig, wenn die Summe der befestigten Flächen nicht mehr als 40% beträgt.</p> <p>(Hinweis: Siehe hierzu auch Punkt 13.2 Vorgärten)</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b>  <i>gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</i></p>
  <p><b>BW</b></p>  <p><b>F + R</b></p>	<p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Verkehrsfläche - öffentlich -</p> <p><u>Besondere Zweckbestimmung von Verkehrsflächen</u></p> <p>Befahrbarer Wohnweg</p> <p>Verkehrsfläche - privat -</p> <p><u>Besondere Zweckbestimmung von Verkehrsflächen</u></p> <p>Fuß- und Radweg</p>

<p><b>BW</b></p> 	<p>Befahrbarer Wohnweg</p> <p>(Hinweis: Zu Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten in den privaten Verkehrsflächen siehe Punkt 10 der Festsetzungen)</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen</b></p> <p>gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB</p>
      	<p><u>Versorgungsflächen</u></p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität/Trafostation</p> <p><u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u></p> <p>Vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>Geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>Vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>Geplanter Regenwasserkanal</p> <p>Vorhandene Ferngasleitung (mit Schutzstreifen 2x4 m)</p>

<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p>Grünfläche - öffentlich -</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Grünfläche - privat -</p>
<p style="text-align: center;"><b>10</b></p>	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;"><b>GFL</b></p>	<p>Mit Geh- Fahr, und / oder Leitungsrechten belastete Fläche</p> <p>Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten einschließlich der nach Punkt 7 festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg sind mit <u>Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten</u> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sowie mit <u>Geh- und Fahrrechten</u> zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.</p> <p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbar-</p>

	<p>keit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen.</p>
<p>11</p>	<p><b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihrer Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung der Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b></p> <p><i>gemäß § 9 (1) Nr. 10 und 24 BauGB</i></p>
<p>LPB 1-3</p> 	<p>11.1 <u>Schutz vor unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltrasse und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.</p> <p>Beidseitig der Ferngasleitung Nr.6 der E.ON Ruhrgas AG, DN 500, ist ein Schutzstreifen von 4,00 m einzuhalten.</p> <p>11.2 <u>Schutz vor Verkehrslärm</u></p> <p>Lärmvorbelastete Bereiche / Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich</p> <p><b><u>Bedingte Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB</u></b></p> <p>Aufgrund der Lärmvorbelastung ist im Bereich des Flurstücks 460 (Eckgrundstück Herforder Straße / Heilbronner Straße) im LPB1 (1. Baureihe entlang der Herforder Straße) und LPB2 (1. Baureihe entlang der Heilbronner Straße) die festgesetzte bauliche Nutzung gemäß § 9 (2) BauGB nur dann zulässig, wenn die Lärmbelastung nach dem erfolgten Umbau der Herforder Straße und den hiermit verbundenen</p>

Maßnahmen (Aktiver Lärmschutz an der Herforder Straße, Abbindung der Heilbronner Straße) auf ein mit den Anforderungen an gesundes Wohnen verträgliches Maß (gemäß 16. BImSchV in der geltenden Fassung) reduziert wurde.

Als Ausnahme ist entlang der Heilbronner Straße (Neuplanungen 1. Baureihe – ausgenommen das Flurstück 460) eine Wohnbebauung vor Umsetzung der Straßenplanung zulässig, wenn die unter Punkt 11.2/Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgeführten Bedingungen erfüllt sind.

Darüber hinaus sind für die bereits bestehende und die geplante Wohnbebauung entlang der Herforder Straße, der Donauschwabenstraße und der Heilbronner Straße nachstehende Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz textlich festgesetzt:

Schutz der Wohnaußenbereiche des Flurstückes 460 (ausschließlich im Falle eines realisierten wirksamen aktiven Lärmschutzes entlang der Herforder Straße in Höhe dieses Flurstücks!).

Die rückwärtigen Außenwohnbereiche des Flurstücks 460 (Eckgrundstück Herforder Straße / Heilbronner Straße mit der stärksten Lärmwirkung) sind durch seitlich angeordnete bzw. zum nächsten südlich gelegenen Wohngebäude zwischengelagerte Nebengebäude wie z.B. Garagen oder erdgeschoss hohe Lärmschutzwände (min. 2,50 m Höhe) mit einem Schalldämmmaß (Rw) von min. 25 dB abzuschirmen.

### **Baulicher Lärmschutz:**

#### Ausführung von Bauteilen

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) entlang der Herforder Straße, Heilbronner Straße und Donauschwabenstraße (jeweils 1. Baureihe) im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen und in Großraumbüros 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei Gebäuden (Neubauten 2. Baureihe Heilbronner Straße) im WA mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

### Lärmabgewandte Grundrissanordnung:

Entlang der Herforder Straße (1. und 2. Baureihe) und der Heilbronner Straße (1. Baureihe) sind die Wohngrundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

### Zwischenbauten und Gebäudehöhe

Baulich Lärm abschirmende Wandelemente der Nebenanlagen bzw. Lärmschutzelemente sind als dichte Wände mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> und einem Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w} \geq 25$  dB auszuführen sowie untereinander bzw. im Übergang zu angrenzenden Baukörpern und zum Erdboden gut abzudichten.

Als bauliche Vorkehrung zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen werden die Gebäude entlang der Heilbronner Straße mit einer Firsthöhe von mindestens 9 m über NN festgesetzt.

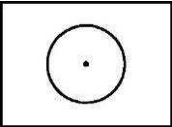

An der lärmexponierten kurzen Gebäudeseite des geplanten Neubaus auf dem Eckgrundstück Heilbronner Straße / Donauschwabenstraße (LPB 2) sind Fenster ausgeschlossen.

### Hinweise:

Für die rückwärtigen Außenwohnbereiche der 1. Baureihe entlang der Herforder Straße LPB1 kann durch zwischen den Gebäude angeordnete Nebenanlagen wie z.B. Garagen oder erdgeschoss hohe Lärmschutzwände (min. 2,50 m Höhe) mit einem Schalldämmmaß ( $R_w$ ) von min. 25 dB die Verkehrslärmbelastung wirksam gemindert werden.

Daher wird empfohlen entsprechende Anlagen zu errichten, soweit das die Gegebenheiten auf den jeweiligen Baugrundstücken zulassen.

Nach dem Umbau der Herforder Straße und Abbindung der Heilbronner Straße sind in den mit LPB1 und 2 gekennzeichneten Bereichen (WA2-Gebiete) auch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise ohne baulich Lärm abschirmende Wandelemente und Nebenanlagen als Zwischenbauten zulässig.

<p style="text-align: center;"><b>12</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p> <p><i>gemäß § 9 (25 a + b) BauG</i></p>
	<p><b>12.1 Flächen für Anpflanzungen</b></p> <p>Je Baugrundstück ist in den Vorgärten ein mittelgroßer heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Sofern im Vorgarten (z. B. aufgrund vorhandener Leitungen etc.) kein Standort geeignet ist, kann die Pflanzung auf anderen Teilen des Baugrundstückes erfolgen.</p> <p>Geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Feldhorn, Mehrbeere, Weißdorn, Vogelbeere, Hainbuche oder Obstbäume.</p> <p><b>12.2 Bindung für die Erhaltung</b></p> <p>zu erhaltender Baum</p> <p>Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>13</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><i>gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</i></p>
	<p><b>13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p> <p>13.1.1 Dächer</p> <p>Hauptfirstrichtung</p>

## GD 30° - 45°

### Dachform, Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das beidseitig geneigte Dach in Form des Satteldaches und des Walmdaches zulässig, wobei die Dachneigungen eines Daches nicht unterschiedlich sein dürfen.

Sheddächer sind ausgeschlossen.

Für geneigte Dächer (GD) ist eine Dachneigung von 30°-45° zulässig.

Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Dächer von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

### Dacheindeckung

Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

### Dachaufbauten und Einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in Ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

## 13.1.2 Wände

### Drempelhöhe

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes sowie der Oberkante des auf Straßenniveau aufgeschütteten Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

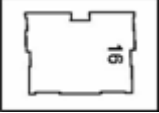
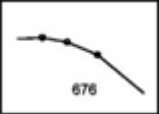
### Farbgebung und Material

Als Material ist für die Außenwände nur Putz zulässig.

Wände von unmittelbar nebeneinander stehenden Gebäuden (Doppelhäuser), Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.



	<p>13.2 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche</u></p> <p><u>Vorgärten</u></p> <p>Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch (z.B. mit Bodendeckern) anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Innerhalb des Vorgartens ist ein Baum zu pflanzen.</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine Grundstücksfläche von max. 40 % des Vorgartenbereiches, die als Hauszuweg bzw. Garagenvorplatz oder offener Stellplatz genutzt werden kann.</p> <p>Zu Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung auf Leitungstrassen siehe Punkt 11.1., Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen siehe Punkt 12.1.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Boden- und Grundwasser</u></p> <p>Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN- Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI-Norm 2719 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, eingesehen werden.</p> <p><u>Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes:</u></p> <p>Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.</p> <p><u>Berücksichtigung von Altlasten – Kampfmittel</u></p> <p>Bei Baumaßnahmen mit Unterkellerung ist eine Oberflächendetektion von der Baugrundsohle aus erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.</p>

	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
  <p>II/2/56.00</p>	<p>Nutzungsplan</p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>