

# Bebauungsplan

Nr. I/Q 18-1 NA

„Westliche Arminstraße“

Textliche Festsetzungen

Satzung

BEIGEFÜGT SIND DEM BEBAUUNGSPLAN:

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT  
F BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:  
SATZUNG 1996

PLANVERFASSER:  
STADT BIELEFELD  
PLANUNGSAMT, 61.31  
24.10.1996

.... AUSFERTIGUNG  
SATZUNG

**C** Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);  
die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.09.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124).

**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.

Zuänderungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

**D** Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

**0** Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -

1	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) BaugB</p> <p>Allgemeine Wohngebiete - WA - mit Nutzungsablenkung gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Ziffer 1, (5), (8) und (9) BauNVO</p> <p>WA<sub>1</sub></p> <p>Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO:</p> <p>Ziffer 1: Wohngebäude Ziffer 2: Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO: Ausnahmsweise können nach § 1 (7) 2 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO zugelassen werden: Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ziffer 2: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen</p> <p>Unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO: Ziffer 4: Gartenbaubetriebe Ziffer 5: Tankstellen</p> <p>(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p> <p>WA<sub>2</sub></p> <p>Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO Ziffer 1: Wohngebäude</p> <p>Unzulässig sind nach § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO: Ziffer 2: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO: Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig. (Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p>
---	--

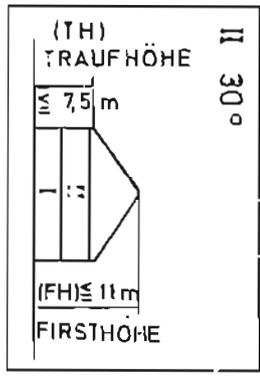
2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BaugB</p> <p>2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO 2.2 Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 und 20 BauNVO 2.3 Grundflächen- und Gescholfflächenzahl gemäß § 17 BauNVO</p> <p>2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG - Zahl der Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze (siehe Ziffer 2.2 „baulicher Anlagen“)</p> <p>2.2 Höhen baulicher Anlagen gemäß §§ 16 (2) 4 und 19 (2) BauNVO im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen: a) als Mindestmaße:</p> <p>- In den <u>entsprechend gekennzeichneten Bereichen</u> sind die baulichen Anlagen in einer <u>Mindesthöhe von 3,50 m</u> - Maß der Carl-Severing-Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkegen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutz“).</p> <p>- In den <u>entsprechend gekennzeichneten Bereichen</u> sind die baulichen Anlagen in einer <u>Mindesthöhe von 2,50 m</u> - Maß der Queller Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkegen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutz“).</p> <p>- In den <u>entsprechend gekennzeichneten Bereichen</u> sind die baulichen Anlagen in einer <u>Mindesthöhe von 1,50 m</u> - Maß der Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkegen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutz“).</p>
---	---



b) als Höchstmaße

- Für alle Bereiche gilt als Höchstmaße:
  - bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m (Traufhöhe)
  - bei zweigeschossigen Gebäuden 7,50 m (Traufhöhe)
- (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer B „Lärmschutzvorkonstruktion“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutzes“).

(vgl. Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen)

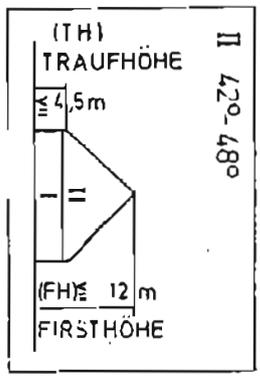


II 30°

Abgrabungen sind unzulässig

Anmerkung:

Dachneigung, Drempeelhöhe, Firsthöhe FH, Traufhöhe TH siehe textliche Festsetzung Ziffer 9

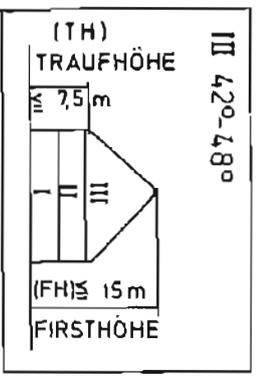


II 42°-48°

Abgrabungen sind unzulässig

Anmerkung:

Dachneigung, Drempeelhöhe, Firsthöhe FH, Traufhöhe TH siehe textliche Festsetzung Ziffer 9



III 42°-48°

Anmerkung:

Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Drempeelhöhe ergibt sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoss

Abgrabungen sind unzulässig

FH: Firsthöhe

TH: Traufhöhe

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugsmaßegebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachbaulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewarnten natürlichen Erdoberfläche bzw. mit der nach Fertigstellung der zu baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Oberfläche

Anmerkung:  
Zu Drempeelhöhen siehe Ziffer 9.  
Zu Sockelhöhen siehe Ziffer 9.

2.3 Grundflächenzahl - GRZ -

Baugebiet	GRZ
Im allgemeinen Wohngebiet -WA -	0,4
im allgemeinen Wohngebiet - WA -	0,3 bzw. 0,4

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - bezieht sich auf diejenigen stücksteillflächen, die der jeweiligen - straßenseitigen oder rückwärtigen baulichen zugeordnet werden; die Doppelanrechnung oder Übertragung flächenanteile ist unzulässig.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksstellungen der baulichen Anlagen**  
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (1) und (4) BauNVO  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind nur Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer max. Gesamtlänge der Gebäude von 25,00 m parallel zu den angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhäuser, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,50 m nicht überschritten darf.

geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO

Die geschlossene Bauweise kann auch erreicht werden durch die Errichtung von lückentlos durchgehenden baulichen Anlagen in Form von

- a) Gebäuden und/oder
  - b) dazwischen gebauten Nebenanlagen/Garagen
- (siehe hierzu auch Ziffer 2.3 „Höhen von baulichen Anlagen“ und Ziffer „Lärmschutzvorkonstruktionen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan des Schallschutzes“).



<b>9<sub>2</sub></b>	<p>geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO</p> <p>Die geschlossene Bauweise kann auch erreicht werden durch die Errichtung von lückerlos durchgehenden baulichen Anlagen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Gebäuden und/oder</li> <li>- b) dazwischen gebauten Nebenanlagen/Garagen</li> </ul> <p>siehe hierzu auch Ziffer 2.3 „Höhen von baulichen Anlagen“ und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkehrungen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutzes“.</p> <p>geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO</p>
<b>9<sub>3</sub></b>	<p>Die geschlossene Bauweise kann auch erreicht werden durch die Errichtung von lückerlos durchgehenden baulichen Anlagen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) Gebäuden und/oder</li> <li>- b) dazwischen gebauten Nebenanlagen/Garagen</li> </ul> <p>siehe hierzu auch Ziffer 2.3 „Höhen von baulichen Anlagen“ und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkehrungen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutzes“.</p> <p>geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO</p>
<b>9<sub>4</sub></b>	<p>Die Geschlossenheit der baulichen Anlagen ist sicherzustellen durch die Errichtung von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a) lückerlos durchgehenden Gebäuden und/oder</li> <li>- b) dazwischen gebauten Nebenanlagen/Garagen</li> </ul> <p>siehe hierzu auch Ziffer 2.3 „Höhen von baulichen Anlagen“ und Ziffer 8 „Lärmschutzvorkehrungen“ sowie Begründung zum Bebauungsplan „Belange des Schallschutzes“.</p> <p>Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer 2.3 nicht entgegenstehen.</p> <p>(Fällt die Baugrenze mit der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Festsetzungen zusammen, ist diese Abgrenzung eingetragen).</p> <p>Soweit bauliche Anlagen teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks auf der überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandene Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungsdichte anzurechnen.</p> <p><u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>Die im Gestaltungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.</p>

<b>4</b>	<p><u>icht für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Errichtung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BauGB</p> <p><u>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze und Garagen</u> gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB §§ 12 und 21 a BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: GGA = Gemeinschaftsgaragen GSI = Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>Auf den <u>nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u> - außer den Vorgartenflächen - sind Garagen und Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise sind Garagen und Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze muß nach jeweils 3 Stellplätzen eine mindestens 2,50 m breite Fläche als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden.</p> <p><u>Anmerkungen:</u> Stellplätze im Bereich von Vorgartenflächen einschließlich Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Gestaltung von Garagen siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen.</p>
<b>5</b>	<p><u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.</p> <p><u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p> <p><u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Gestaltungsplan)</p> <p><u>Anmerkung:</u> Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Radweg, Fahrbahn und dergl. nur als Anmerkung.</p>



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
gemäß § 9 (1) 11 BauGB (Darstellung im Gestaltungsplan)

**BW**  
Befahrbarer Weg  
**F+R**  
Fußweg/Radweg

Anmerkung:  
Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgebung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Sichtdreiecke  
Die überschaubare Fläche ist 0,70 m oberhalb der Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizunehmen.

**6**



Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

Versorgungsfläche  
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität - Träto.

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen  
gemäß § 9 (1) 13 und 14 BauGB

Anmerkung:  
Mischwasserkanal:



Anmerkung:  
Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen und Kanäle (Regenwasser, Schmutzwasser-, Mischwasserkanäle) dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Anmerkungen:  
Die Entwässerung des Neubaugebietes an der verlängerten Albenstraße (Planstraße) erfolgt über den Mischkanal der Albenstraße. Aufgrund der geringen Tiefe dieses Kanals sind zur Kellerentwässerung der künftigen Gebäude an dieser Planstraße ggf. Hebeanlagen erforderlich.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes NIV in der Neufassung vom 25.06.1995, § 51 a „Beseitigung von Niederschlagswasser“ sind zu beachten (siehe hierzu insgesamt „Begründung, Belange des Grundwasserschutzes“).

**7**

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern  
gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (6) BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - gilt flächenbezogen -  
gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



zu erhaltende Bäume und Baumgruppen - gilt flächenbezogen -

zu beseitigender Baum innerhalb einer überbaubaren Fläche bzw. innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Beseitigung ist nur zulässig, wenn stattdessen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage bzw. der Herstellung der festgesetzten Straße steht.

Vorgartenfläche  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt ist (vgl. auch Ziffer 4 „Garagen und Stellplätze“ der textlichen Festsetzungen).

Ausnahme:  
Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstückflächen hierfür ungeeignet sind.

Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden, der dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten ist.

Innerthalb der Vorgartenflächen sind überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig (vgl. Ziffer 4 „Garagen und Stellplätze“ der textlichen Festsetzungen).

(Anmerkung auf die Baumschutzsatzung siehe Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen)

8	<p>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für die der Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße zugewandten Gebäude folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:</p>
91	<p>1) - In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die baulichen Anlagen in einer Mindesthöhe von 3,50 m - Maß von der Carl-Severing-Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ sowie Begründung zum Baubauungsplan „Belange des Schallschutzes“).</p>
92	<p>- In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die baulichen Anlagen in einer Mindesthöhe von 4,40 m - Maß von der Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ sowie Begründung zum Baubauungsplan „Belange des Schallschutzes“).</p>
93	<p>- In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die baulichen Anlagen in einer Mindesthöhe von 2,50 m - Maß von der Queller Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ sowie Begründung zum Baubauungsplan „Belange des Schallschutzes“).</p>
94	<p>- In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die baulichen Anlagen in einer Mindesthöhe von 1,50 m - Maß von der Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße - zu errichten (siehe hierzu auch Ziffer 3 Bauweise und Ziffer 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ sowie Begründung zum Baubauungsplan „Belange des Schallschutzes“).</p>

	<p>- <u>Freizuhaltende Bereiche mit der geschlossenen Bauweise - 91, 92, 93, 94:</u></p> <p>a) Die an der Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße zulässigen Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Entsprechender schallechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist zu erbringen.</p> <p>Bei Neubauteilen, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundriformgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so anzurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>b) Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VDI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schallechnischer Nachweis ist zu erbringen.</p> <p>c) Bei Erstellung der rückwärtig zur Carl-Severing-Straße bzw. Queller Straße gelegenen zulässigen Bebauung (- von diesen Straßen aus betrachtet, der 2. Baustreifen bzw. die 2. überbaubare Grundstücksfläche, gekennzeichnet mit 94 -) vor Baubeginn der östlich vorgelagerten mehrgeschossigen Gebäude sind für diese Gebäude passive Schallschutzvorkehrungen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster), die eine Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 sichern, nachzuweisen.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird, der durch die v.g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.</p>
9	<p><u>Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)</u></p> <p><u>Örtliche Bauvorschriften:</u></p> <p><u>Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 86 BauO NW</u> Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild der Umgebung einfügen.</p> <p><u>Dachgestaltung</u> Dachneigung, Dachform: In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind vorgeschrieben: Geneigte Dächer, Neigung 42 - 48 Grad</p> <p>Solarzellen dürfen nur in geneigte Dachflächen eingebaut werden, wenn dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.</p>

Dachaufbauten und Dacherschneitte

- sind zulässig bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern, wenn:
- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammen gerechnet - 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht übersteigt
  - (Bei an- und eingebaute Hausselementen, wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit),
  - sie zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
  - mit dem Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacherschneitten) zur Traufe von 1,00 m gemessen in der Dachschräge - nicht unterschreiten und
  - der Abstand des Randes von Dacherschneitten zum First mind. 2,00 m beträgt;
  - die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird.

Als Ausnahme ist eine Unterbrechung der durchgehenden Traufe bis zu 1/3 ihrer Länge zulässig, wenn

- dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage gewahrt bleibt,
- die Höhe der Gaubenfront 1,50 m nicht überschritten wird;
- die Gauben und Dacherschneitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweist;
- das später zu errichtende Gebäude an die vorhandene Bebauung (Reihen- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen in bezug auf die Dacherschneitte und die Dachgauben angepaßt wird.

Bei einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern gilt dies für jede einzelne Einheit.

Garagen und Gemeinschaftsanlagen:

Einzel-, Doppel- und Gemeinschaftsgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen dürfen nur mit Flachdach (0 bis 5 Grad) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptkörpers errichtet werden.

Drempelhöhe:

Drempel dürfen max 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachtraufes bis zur Oberkante des Sparrens zu messen.

Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurückspinnenden Gebäudeteilen oberhalb der maßgebenden Geschosdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,00 m ist.

Als Ausnahme sind Drempelhöhen bis zu max. 0,80 m zulässig, wenn städtebaulich/stadtebaulich und baurechtlich Bedenken nicht bestehen.

Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wände zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschneitten.

Sockelhöhe:

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschosfußbodens. Abgrabungen sind unzulässig.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen:

an öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aller Art als Hecken, Holzplanken- oder Plankenzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m gestattet.

Als Ausnahme ist eine Höhe von max. 1,20 m in Anpassung an bestehende Einfriedigungen zulässig, wenn diese eingegrünt bzw. mit einer dichten Vorpflanzung versehen werden.

Ausnahme:

Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke darf als Ausnahme von den festgesetzten Materialien der Einfriedigungen abgewichen werden.

Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrrungen von Garagen-Einfriedigungen 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie - zurückzusetzen. Absperrrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausgeschlossen.

10

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet

Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenkunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenerfahrungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Bodenkundengesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungssstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:  
Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12.06.1995 (in Kraft seit dem 22.06.1995)“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig.

E

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

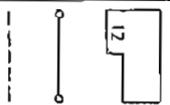
Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

412

Flurstücksnummer



m Bemäuerung in Metern



Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen  
- entsprechende Festsetzungen siehe Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen -

Vorschlag für Bebauungen mit geneigtem Dach



2-geschossig



3-geschossig

Vorschlag für nicht überbaubare Grundstücksfläche - Anmerkung der Darstellung - im Gestaltungsplan

Anmerkung:

Entsorgungsfläche (Altdapone/Verdachtsfläche)  
Außerhalb des Plangebietes - direkt angrenzend an die nordwestliche Planbegrenzung - ist die Altdapone J 479 (Industrierüll) bekannt.  
Bezüglich dieser Depone wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Punkt „Belange des Umweltschutzes“ hingewiesen.

Anmerkung:

Nach Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold bestehen keine Anzeichen dafür, daß Bombenblindgänger innerhalb des nordwestlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden sind (nicht schraffierter Bereich im Übersichtsplan).  
Alle übrigen Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (schraffierter Bereich im Übersichtsplan) müssen diesbezüglich im Zuge der Baumaßnahmen untersucht werden.  
Die Überprüfung auf mögliche vorhandene Kampfmittel auf den einzelnen Grundstücken muß mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bzw. gleichzeitig mit der Einreichung des Bauantrages beim zuständigen Zivilschutzamt in Bielefeld bzw. beim Bauordnungsamt beantragt werden.

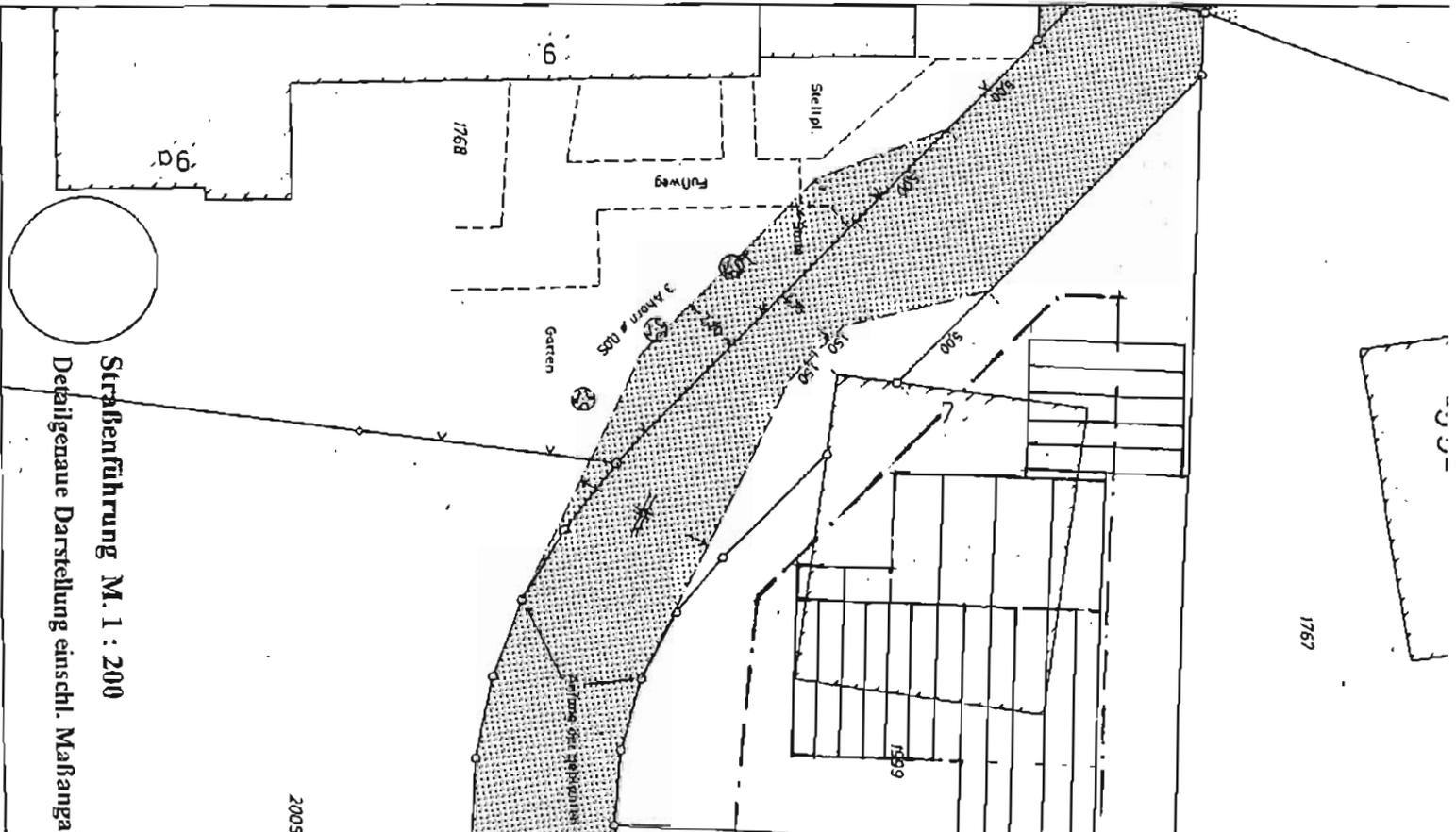


Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten WE

vorhandene WE	ca. 115
geplante WE (neu)	ca. 33
Wohneinheiten gesamt	ca. 148

Übersicht über die Flächen in ha

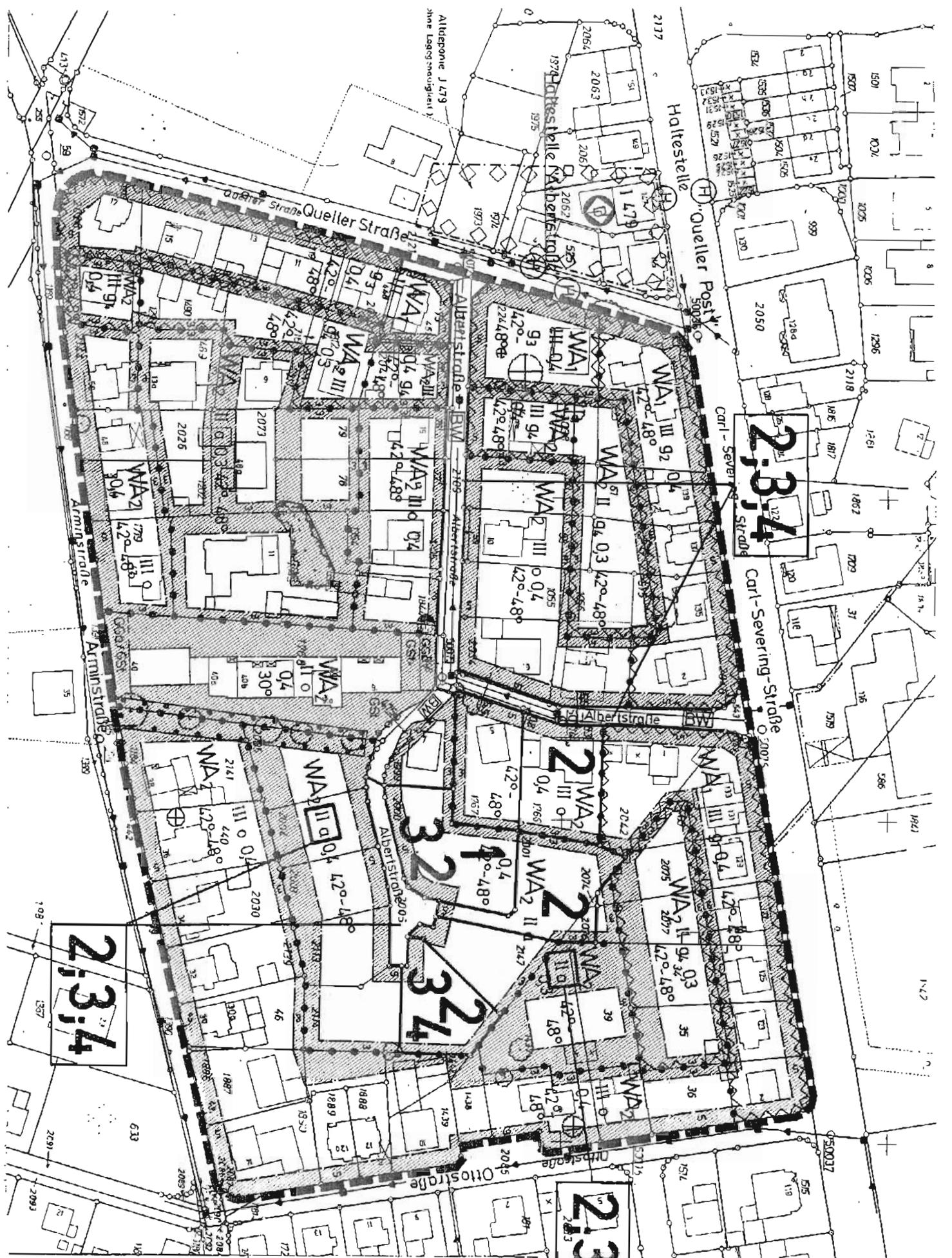
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,65
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,42
Versorgungsfläche	ca. 0,01
Größe des Plangebietes	ca. 5,08



Strassenführung M. 1 : 200  
Detailgenaue Darstellung einschl. Maßangabe



# BEDECKEN UND ANREGUNGEN ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE



Alteponne J 179  
ohne Lager (Steinweg 1)

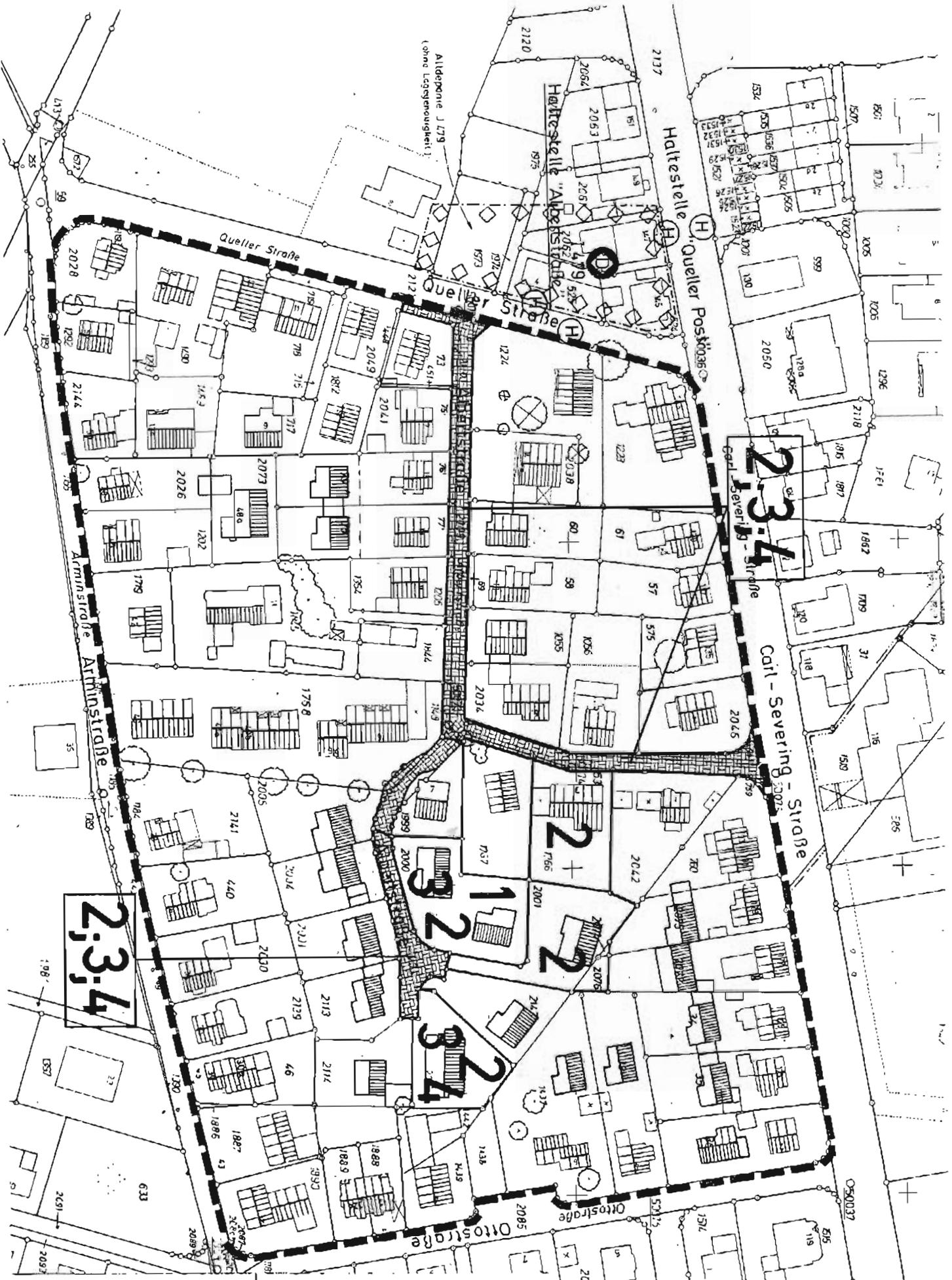
2,3,4

32

2,3,4

2,3,4

**BEDENKEN UND ANREGUNGEN  
ÄNDERUNGSVORSCHLÄGE**



**2:3:4**

**2:3:4**

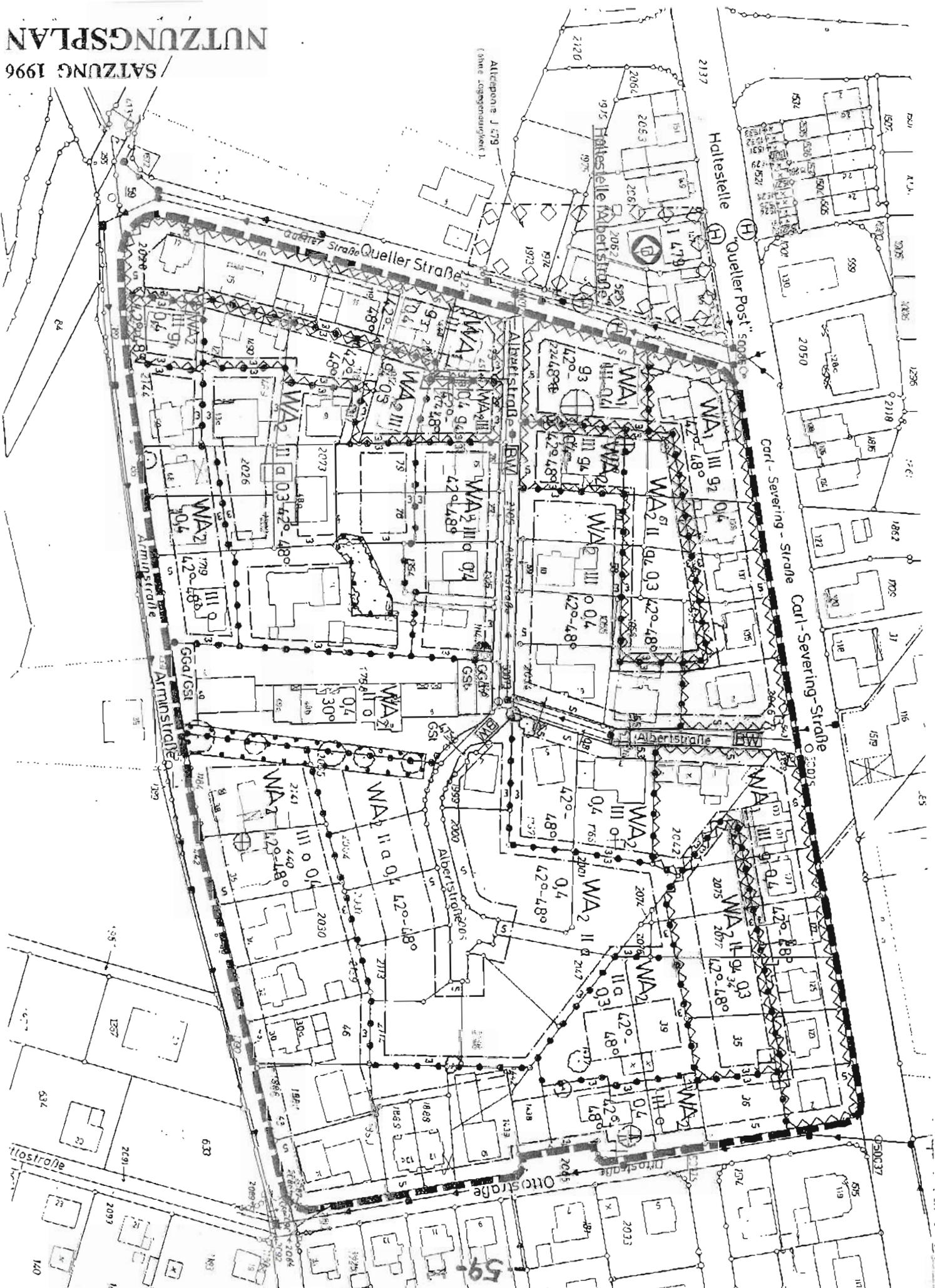
**2**

**2**

**2:4**

# NUTZUNGSPLAN /SATZUNG 1996

Altplanung J 179  
(ohne Abgrenzung)



# GESTALTUNGSPLAN

SATZUNG 1996

