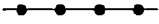
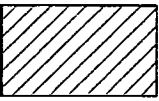
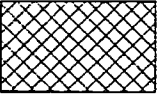


**Bebauungsplan
Nr. I/S 48**

"Breipohls Hof"

Textliche Festsetzungen

	3 Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850); 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193); § 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 Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW, S. 766). 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 16.12.2003 (GV. NRW, S. 766). <u>Anmerkung:</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen 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.

	4	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
0		Abgrenzungen
	0.1	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO – soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt –
1		Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WA	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> (WA1, WA2 und WA3) gemäß § 4 BauNVO Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
 MI	1.2	<u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO Innerhalb der mit MI zeichnerisch gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 6 (2) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauGB die gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. (3) Nr. 2 BauNVO
2		Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO (1) Innerhalb der mit WA zeichnerisch gekennzeichneten Flächen ist die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Ausnahme: Im mit WA 3 gekennzeichneten Gebiet ist eine GRZ von 0,6 zulässig. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO auf 0,8 ist zulässig.

(2) Innerhalb der mit MI zeichnerisch gekennzeichneten Flächen ist die Grundflächenzahl GRZ = 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Ausnahme:

Im mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16 und 17 sowie § 20 BauNVO

Innerhalb aller mit WA und MI gekennzeichneten Flächen ist eine maximale GFZ von 1,2 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen in den mit WA bzw. MI gekennzeichneten Gebieten gemäß §§ 16 und 18 (1) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) 4 BauNVO wird durch die maximal zulässige Traufhöhe "TH" (Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika) und die maximale Gebäudehöhe "GH" (höchster Punkt der Außenkanten der Dachhaut) bestimmt.

Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen, fertig ausgebauten Verkehrsfläche im Bereich der ihr zugeordneten Grundstücksgrenze.

Das Höhenprofil innerhalb der überbaubaren Flächen ist den Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen

2.2.1 WA-Gebiete

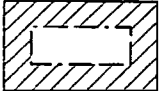
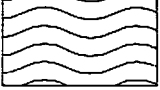
WA1

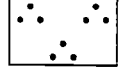
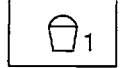
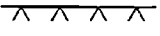
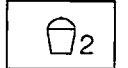
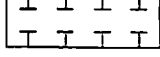
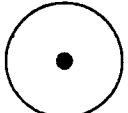
Innerhalb der mit WA1 ausgewiesenen Gebiete werden – abhängig von der Dachform der Gebäude – als maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) und maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max}$) festgesetzt:

- a) für Gebäude mit Satteldach: $GH_{\max} = 9,0\text{m} / TH_{\max} = 6,0\text{m}$
- b) für Gebäude mit Pultdach: $GH_{\max} = 9,0\text{m} / TH_{\max} = 6,0\text{m}$
- c) für Gebäude mit Flachdach: $GH_{\max} = 7,0\text{m}$
- d) für Gebäude mit anderen Dachformen: $GH_{\max} = 9,0\text{m} / TH_{\max} = 6,0\text{m}$

Um topographische Gegebenheiten innerhalb von Haus- bzw. Wohngruppen ('Clustern') gesamtgestalterisch berücksichtigen zu können, ist für die Gebäude, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen ('rückwärtige Bebauung'), als Bezugshöhe die gemittelte Höhe der nächstgelegenen fertig ausgebauten privaten Erschließungsstraße anzunehmen. Diese Bezugshöhe ist verbindlich in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem jeweiligen Grundstückskäufer festzulegen.

WA2/ WA3	Innerhalb der mit WA2 und WA3 ausgewiesenen Gebiete werden – abhängig von der Dachform der Gebäude – als maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) und maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max}$) festgesetzt: a) für Gebäude mit Satteldach: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 8,0\text{m}$ b) für Gebäude mit Pultdach: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 9,0\text{m}$ c) für Gebäude mit Flachdach: $GH_{\max} = 9,0\text{m}$ d) für Gebäude mit anderen Dachformen: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 8,0\text{m}$
	2.2.2 MI-Gebiete
MI2 / MI3	(1) Für die Gebiete MI 2 und MI 3 wird eine minimale Traufhöhe ($TH_{\min}$) von 5,50 m festgesetzt.
MI1	(2) Innerhalb des mit MI1 ausgewiesenen Gebietes wird als maximal zulässige Gebäudehöhe (entspricht Firsthöhe) $GH_{\max} = 11,0\text{ m}$ und als maximal zulässige Traufhöhe $TH_{\max} = 8,0\text{ m}$ festgesetzt.
MI2 / MI3	(3) Innerhalb der mit MI2 und MI3 ausgewiesenen Gebiete werden – abhängig von der Dachform der Gebäude – als maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{\max}$) und maximal zulässige Traufhöhe ($TH_{\max}$) festgesetzt: a) für Gebäude mit Satteldach: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 8,0\text{m}$ b) für Gebäude mit Pultdach: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 9,0\text{m}$ c) für Gebäude mit Flachdach: $GH_{\max} = 9,0\text{m}$ d) für Gebäude mit anderen Dachformen: $GH_{\max} = 11,0\text{m}/TH_{\max} = 8,0\text{m}$
MI 2	(4) Innerhalb der mit MI2 ausgewiesenen Gebiete ist abweichend von der Festsetzung unter (3) für einzelne Gebäudeteile (mit einer Grundfläche von max. 30% der Gebäudegrundfläche) eine größere maximale Gebäudehöhe von $GH_{\max} = 14,0\text{ m}$ und $TH_{\max} = 11,0\text{ m}$ zulässig. Diese Höhenfestsetzungen sind verbindlich in einem privatrechtlichen Vertrag zu regeln.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB
o a -----	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO
	offene Bauweise
	abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m bis zu 60 m zulässig
	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO
	Baugrenze Baugrenzen dürfen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m überschritten werden. Unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen auf der nach Süden bzw. Westen gelegenen Gebäudeseite über maximal die Hälfte der Fassadenlänge um 1,00 m überschreiten.

	– überbaubare Grundstücksflächen = weiß – nicht überbaubare Grundstücksflächen = WA- oder MI-Schraffur und in colorierter Ausfertigung farbig angelegt
4	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	4.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u>
	4.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> <u>-öffentlich-</u>
	4.3 <u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> <u>-öffentlich-</u>
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Der Fuß- und Radweg zwischen den Gebäuden Windelsbleicher Straße 210 und 212 darf von dieser Straße aus zugunsten der Gebäude Windelsbleicher Straße 210, 210a, 212, 214 und den Eigentümern und Nutzungsberechtigten des Flurstückes 705 in einer Tiefe von 80 m mit Kraftfahrzeugen befahren werden.
	4.4 <u>Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt</u>
(120,09)	4.5 <u>Aufschüttungen</u> gemäß § 9 (1) 26 BauGB Angabe der mindestens einzuhaltenden Straßen- und Geländeoberkanten über normal Null (ü.NN)
5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen sowie für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gemäß §§ 9 (1) 12, 13 und 14 BauGB
 	5.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Gemäß §9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität
	5.2 <u>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u> Gemäß §9 (1) 14 BauGB

	Zweckbestimmung: Wasser (oberirdisches Regenrückhaltebecken)
6	Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gem. §§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB sowie § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
    	6.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung: Parkanlage Zweckbestimmung: Spielanlage mit Ballspielplatz Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind ein Kinderspielplatz sowie eine Ballspielfläche für Jugendliche anzulegen. Die Ballspielfläche ist gegenüber dem angrenzenden Bahnkörper durch einen ca. 6,00 m hohen Ballfangzaun abzugrenzen. Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
	6.2 <u>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als Sammelausgleichsflächen für Ausgleichsmaßnahmen den neu festgesetzten Wohn- und Mischgebieten, den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auch dem Bolzplatz zugeordnet. Die Flächen sind entsprechend den Darstellungen und Vorgaben des Grünordnungsplanes als extensiv genutzte Wiesenflächen und naturnahe, freiwachsende Hecken anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Anlage sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher sowie entsprechende regionaltypische Saatgutmischungen zu verwenden. Die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fuß- und Radwegen in der Fläche ist zulässig; die befestigte Wegefläche ist allerdings nicht als Kompensationsfläche anrechenbar.
	6.3 <u>Zu erhaltende Bäume</u> Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode

gleichartig zu ersetzen.

Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Bodenauftrag, Verdichtung des Bodens sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich der Bäume gilt der Wurzelbereich gem. DIN 18920 (Kronentraufe + 1,5m). Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

Bei der Durchquerung der im Landschaftsplan Bielefeld-Senne als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-20 festgesetzten Alteichenreihe mit Wegeverbindungen ist der Wurzelbereich gem. DIN 18920 durch den Bau von Wurzelbrücken vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Hinweis:

Der im Nutzungsplan dargestellte Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume stellt die Bestandssituation 2003 dar.



6.4 Anzupflanzende mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung)

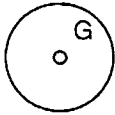
An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist ein mittelgroßer Laubbaum (Baum 2. Ordnung) in der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm oder ein standortheimischer Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

Bei allen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss allseitig ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

Jede Versiegelung bzw. Teilversiegelung der privaten Grundstücksfläche ist im Umkreis von 2,00 m um den Baumstandort unzulässig.

Liste, aus der die anzupflanzenden Bäume auszuwählen sind:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Obstbäume	alte einheimische Sorten
Hasel	(Corylus colurna)
Zierapfel	(Malus in Sorten)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(Crataegus crus-galli)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Erle	(Alnus cordata)



6.5 Anzupflanzende Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist ein Großbaum als Hochstamm (Baum 1. Ordnung) in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

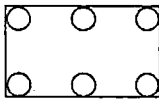
Sofern die Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen sind, muss allseitig ein Mindestabstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

Liste, aus der die anzupflanzenden Bäume auszuwählen sind:

Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Rot-Erle	(Alnus glutinosa)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esskastanie	(Castanea sativa)

6.6 Sonstige Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Für sonstige Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gilt ebenfalls der unter 6.4 bzw. 6.5 festgesetzte Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie.



6.7 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß §9 (1) 25a BauGB

P1

Auf der mit 'P1' gekennzeichneten Fläche ist entlang der westlichen Planbegrenzung eine mindestens dreireihige Landschaftshecke durch Anpflanzung von standortheimischen Strauchgehölzen anzulegen. Die planbegriebsseitig vorgelagerten Flächen sind als extensiver Landschaftsrasen zu entwickeln.

Die Sträucher sind der Pflanzqualität 'verpflanzte Sträucher' mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

Liste, aus der die anzupflanzenden Sträucher auszuwählen sind:

Salweide	(Salix caprea)
gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehen	(Prunus spinosa)
Hundsrosen	(Rosa canina)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

P2

Auf den mit 'P2' gekennzeichneten Flächen ist eine alleeartige, geschlossene Baumreihe mit mittelgroßen Bäumen gemäß der Artenliste unter Punkt 6.4 anzupflanzen, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. gemäß § 9 (1) 24 BauGB				
 LW pL pL1	7.1 <u>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§9(1) 24 BauGB)</u> 7.1.1 Lärmschutzanlage (Wall) Innerhalb der mit 'LW' zeichnerisch gekennzeichneten Flächen ist eine begrünte Lärmschutzanlage (Wall) mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über Spielfeldniveau zu errichten. 7.1.2 Passiver (baulicher) Lärmschutz Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen 'pL' sind passive Lärmschutzmaßnahmen an geplanten Bauflächen (bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen) von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, vorzusehen. Diese Maßnahmen sind an Außenwänden, Dächern und Fenstern derart zu dimensionieren, dass die nachfolgend als Zielgröße für eine Wohnnutzung formulierten Innenpegel (L_i) nicht überschritten werden: <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>tagsüber</td> <td>$L_i < 40 \text{ dB(A)}$</td> </tr> <tr> <td>nachts</td> <td>$L_i \leq 30 \text{ dB(A)}$</td> </tr> </table> Diese Werte sind gegebenenfalls durch den Einbau geeigneter schalldämmter Lüfter, insbesondere für Schlafräume, zu gewährleisten. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist jeweils zu erbringen. Bei Neubau, Umbau oder wesentlichen Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung ist die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Wohnräume auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten gelegt werden. a) Innerhalb der zeichnerisch als 'pL1' gekennzeichneten Flächen • Massive Außenwände: $R'_w \geq 62 \text{ dB}$ für alle Wände (in der Regel nur mit einer zweischaligen Wand erreichbar). • Rollladenkästen: R'_w jeweils 2 dB geringer als die unten angegeben R'_w für die Fenster. • Fenster: $R'_w \geq 42 \text{ dB}$ (= Fensterschallschutzklasse 4 für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) bis 64 dB(A) <i>nachts</i>)	tagsüber	$L_i < 40 \text{ dB(A)}$	nachts	$L_i \leq 30 \text{ dB(A)}$
tagsüber	$L_i < 40 \text{ dB(A)}$				
nachts	$L_i \leq 30 \text{ dB(A)}$				

pL2	b) Innerhalb der zeichnerisch als ‚pL2‘ gekennzeichneten Flächen • Massive Außenwände: $R'_w \geq 62 \text{ dB}$ für alle Wände (in der Regel nur mit einer zweischaligen Wand erreichbar). • Rollladenkästen: R'_w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'_w für die Fenster. • Fenster: $R'_w \geq 37 \text{ dB}$ (= Fensterschallschutzklasse 3 für Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) bis 59 dB(A) <i>nachts</i>) 7.2 <u>Drainagen und Entwässerung von Kellerlichtschächten</u> Bei Neubauvorhaben sind Drainagen unzulässig. Kellerlichtschächte von Neubauvorhaben sind an die Hausentwässerung anzuschließen.
8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
	8.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen im WA und MI</u> 8.1.1 An öffentliche Bereiche angrenzende Privatflächen der WA- und MI-1 Gebiete Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der ihr zugeordneten Baugrenze ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Vorgartenfläche). Im MI1-Gebiet ist die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende nicht überbaubare Grundstücksfläche auf 10m Tiefe, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche Windelsbleicher Straße, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für notwendige Stellplätze und Zufahrten ist die Befestigung dieser Fläche auf bis zu 50% zulässig. Gebäude und Nebenanlagen sind hier außerhalb der Baugrenzen unzulässig. 8.1.2 Einfriedungen bei an öffentliche Bereiche angrenzende Flächen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als geschnittene Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. In die Hecken können Zäune bis zu einer Höhe von 90 cm eingebaut werden, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,50 m zurückgenommen und straßenseitig bepflanzt werden. Mauern sind nur aus Natursteinen und bis zu einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern besonders im Bereich von Zuwegungen und Kreuzungsbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen.

8.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hinweis:

Die äußere Gestaltung der Gebäude von Nachbarschaftsgruppen ist im Rahmen privatrechtlicher Verträge aufeinander abzustimmen.

Als wesentliche abzustimmende Gestaltmerkmale gelten insbesondere die Dachform, Dachneigung, Farbe der Dachhaut sowie die Fassadenmaterialien auf mindestens 50% der Fassadenfläche der dem öffentlichen Raum zugewandten Gebäudeseiten.

Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

8.2.1 Doppel- und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen

Bei aneinander gebauten Doppel- und Reihenhäuser bzw. Hausgruppen sind Dächer und Fassaden mit den gleichen Materialien zu gestalten. Des weiteren sind gleiche Erdgeschoss-, Fußboden- sowie First- und Traufhöhen einzuhalten.

Werden Hausgruppen in geneigtem Gelände mit einer Hangneigung von >5% – gemessen entlang der Längsachse der geplanten Hausgruppe – errichtet, so ist Ausnahmsweise eine ‚Abtreppung‘ der einzelnen Gebäude hinsichtlich First-, Trauf-, Fußboden- und Erdgeschosshöhen entsprechend der tatsächlichen Hangneigung zulässig. Versprünge entgegen der natürlichen Geländeneigung sind unzulässig.

Wenn sich Bauherren von Reihenhäusern und/ oder Hausgruppen in einer Nachbarschaftsgruppe auf ein gemeinsames architektonisches Gesamtkonzept einigen, sind einzelne Abweichungen von den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung in Abstimmung mit dem Bauamt möglich und zulässig.

Bei der Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhen sind keine Ausnahmen möglich.

8.2.2 Dächer

A) Gebäudehöhen

Hinweis:

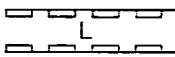
Siehe unter Punkt 2.2 „Höhe baulicher Anlagen“

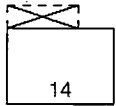
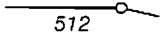
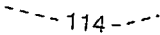
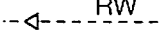
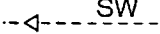
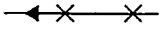
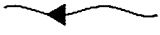
B) Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind verschiedenartige Dachformen bzw. Dachneigungen zulässig.

In dem mit M11 gekennzeichneten Gebiet sind nur Satteldächer als Giebeldächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° zulässig. Für Garagen und Carports sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand im gesamten Plangebiet andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

	C) Stellung baulicher Anlagen gemäß. § 9 (1) 2 BauGB Gebäude mit Pultdach sind zwingend so auszurichten, dass sich die niedrigere Traufe des Hauptpultes auf der sonnenabgewandten Seite (nordwestliche bis nordöstliche Ausrichtung) befindet. Gebäude mit anderen Dachformen (keine Sattel-, Pult- oder Flachdächer) sind zwingend so auszurichten, dass sich die niedrigere Traufe auf der sonnenabgewandten Seite (nordwestliche bis nordöstliche Ausrichtung) befindet. D) Dachaufbauten und Dacheinschnitte Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig bei Satteldächern bzw. davon abgeleiteten Dachformen mit einer Dachneigung von $> 35^\circ$.
	8.3 <u>Werbeanlagen</u> Blinkende Werbeanlagen sowie Anlagen mit wechselnden Bildern oder Anzeigen sind unzulässig. Ausgeschlossen ist darüber hinaus jede Form der Produktwerbung außerhalb des Gebäudes. Ebenfalls ausgeschlossen ist Firmen- und Produktwerbung auf den Fensterflächen. An der Fassade dürfen Werbeanlagen nur in einer Größe von max. 1,5 m² angebracht werden, ihre obere Begrenzung darf den Brüstungsbereich der Fenster im ersten Obergeschoss nicht überragen. Ausgeschlossen sind auch freistehende Werbeanlagen im Vorgartenbereich.
9	<u>Leitungsrechte</u>
	Mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers RWE zu belastende Fläche gemäß §9 (1) 21 BauGB

10	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt ohne Festsetzungscharakter
        	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Altablagerungen bzw. Altstandorte</u> Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen. vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer Höhenlinie mit Höhenangabe über normal Null (ü.NN.) aus der Deutschen Grundkarte ('Senne', Stand 2000, Maßstab 1:5.000) <u>Nutzungsplan</u> Kanäle vorhanden mit Fließrichtung Regenwasserkanäle (RW) geplant mit Fließrichtung Schmutzwasserkanäle (SW) geplant mit Fließrichtung Wegfall vorhandener Kanäle Grenze eines natürlichen Überschwemmungsgebietes vorhandenes, unverändertes Gewässer mit Nummer und Fließrichtung