

## Anlage

**A**

**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/ S 63  
„Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des  
Senner Hellwegs“**

- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Frühzeitige Beteiligung (Vorentwurf); Mai 2020



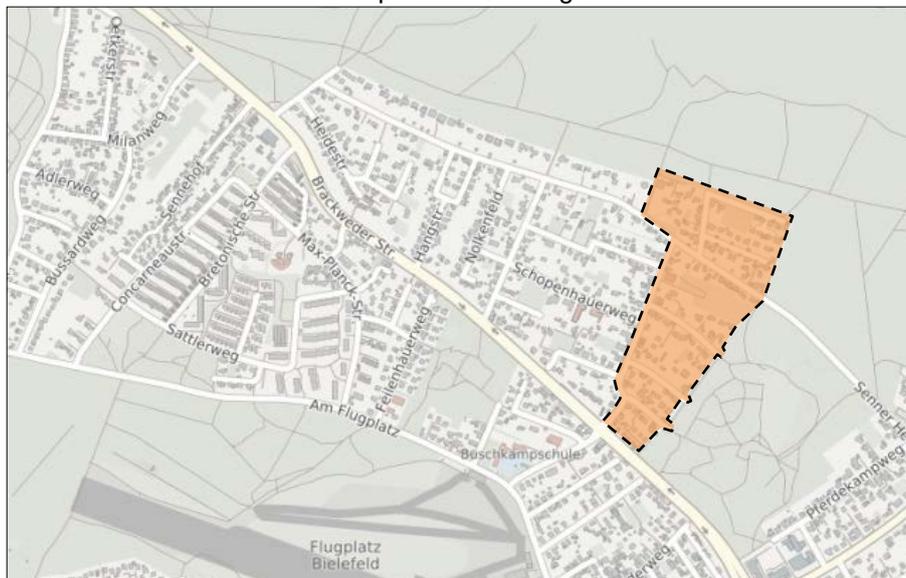
## Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ S 63

### „Wohngebiet östlich des Feuerbachweges und beiderseits des Senner Hellwegs“

- Nutzungsplan- und Gestaltungsplan, Textliche Festsetzungen,  
Rechtsgrundlagen

Vorentwurf  
Mai 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



---

Verfasser:  
Bauamt Stadt Bielefeld, Bielefeld  
600.52

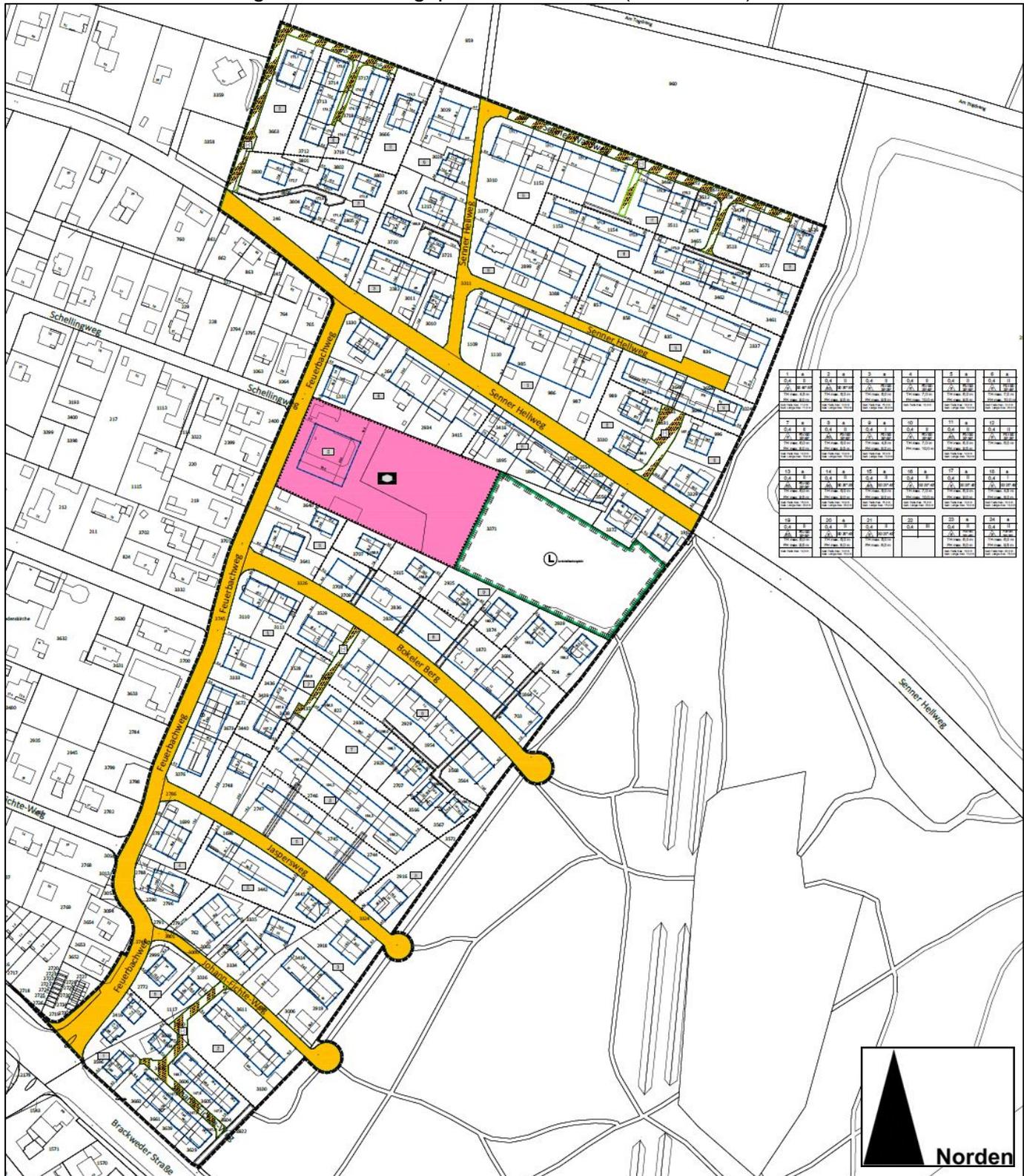


### Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

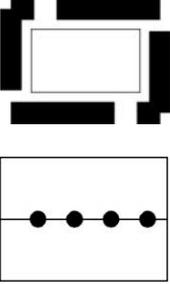
Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 63 (Vorentwurf)



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
 Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 63 (Vorentwurf)



	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;</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);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);</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 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).</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 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b>, sofern diese nicht durch andere Flächen abgegrenzt werden gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. <b>0,4</b>	<p><b>1.1 Grundflächenzahl - GRZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,4</p> <p>Eine Überschreitung gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.</p>
z.B. <b>II</b>	<p><b>1.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse</p>
z.B. <b>TH</b> max. 4,00m	<p><b>1.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p><b>1.3.1</b> Im Bereich 1 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m.</p> <p>Im Bereich 2 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 3 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 4 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 7,00 m.</p>

	<p>Im Bereich 5 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 6 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 7,00 m.</p> <p>Im Bereich 7 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 8 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 9 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m.</p> <p>Im Bereich 10 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 7,00 m.</p> <p>Im Bereich 11 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 12 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 13 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 14 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 15 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 16 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 7,00 m.</p> <p>Im Bereich 17 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 18 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m.</p> <p>Im Bereich 19 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 20 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 21 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 23 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p> <p>Im Bereich 24 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m.</p>
--	--

<p>z.B. <b>FH</b> max. 9,00m</p>	<p><b>1.3.2</b> Im Bereich 1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,00 m.</p> <p>Im Bereich 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 3 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 4 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 10,00 m.</p> <p>Im Bereich 5 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 6 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 10,00 m.</p> <p>Im Bereich 7 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 8 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 9 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 10 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 10,00 m.</p> <p>Im Bereich 11 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 12 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 13 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p>Im Bereich 14 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,00 m.</p> <p>Im Bereich 15 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,00 m.</p> <p>Im Bereich 16 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 10,00 m.</p> <p>Im Bereich 17 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,00 m.</p> <p>Im Bereich 18 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 19 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p>
--------------------------------------	--

<p>z.B. 127,00m ü. NHN</p>	<p>Im Bereich 20 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 21 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 23 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 8,00 m.</p> <p>Im Bereich 24 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit geneigtem Dach (DG) 9,50 m.</p> <p><b>1.3.3</b> Bei der Ausführung als Flachdach (FD) darf die Gesamtgebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten. Es sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.</p> <p><b>1.3.4</b> <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe = Oberkante First</li> <li>- Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika</li> </ul> <p><b>1.3.5</b> <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p><u>Für alle Baufenster, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden:</u> Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze.</p> <p>Für die Baufenster, welche über <u>private Verkehrsflächen oder Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen</u> erschlossen werden ist der untere Höhen-Bezugspunkt jeweils innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) in Metern über Normalnull (ü. NHN) festgesetzt.</p>
--------------------------------	--

2	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
  a	<p><b>2.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p> <p>Es sind nur Einzelhäuser zulässig.</p> <p>abweichende Bauweise:</p> <p>Die abweichende Bauweise definiert die maximale Gebäudelänge. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.</p> <p>Im Bereich 1 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 11,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 2 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 3 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 5 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 6 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 7 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 8 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 9 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 11 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 18,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 13 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 14 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.</p> <p>Im Bereich 15 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m zulässig.</p>

Im Bereich 16 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 20,00 m zulässig.

Im Bereich 17 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.

Im Bereich 18 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.

Im Bereich 20 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 10,00 m zulässig.

Im Bereich 23 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 12,00 m zulässig.

Im Bereich 24 ist durch die abweichende Bauweise eine maximale Gebäudelänge von 15,00 m zulässig.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

### Baugrenze

Im Bereich 1 darf die maximale Gebäudetiefe von 11,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 2 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 3 darf die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 4 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 5 darf die maximale Gebäudetiefe von 10,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 6 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 7 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

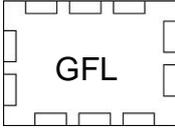
Im Bereich 8 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 9 darf die maximale Gebäudetiefe von 10,00 m nicht überschritten werden.

Im Bereich 11 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.

	<p>Im Bereich 13 darf die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 14 darf die maximale Gebäudetiefe von 10,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 15 darf die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 16 darf die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 17 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 18 darf die maximale Gebäudetiefe von 10,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 19 darf die maximale Gebäudetiefe von 15,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 20 darf die maximale Gebäudetiefe von 12,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 23 darf die maximale Gebäudetiefe von 10,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>Im Bereich 24 darf die maximale Gebäudetiefe von 20,00 m nicht überschritten werden.</p> <p>In den Bereichen mit einer maximalen Gebäudetiefe von bis zu 15,00 m ist eine Überschreitung für untergeordnete Gebäudeteile auf einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>3</p>	<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 5 und (6) BauGB</p>
 	<p><b>3.1 Flächen für den Gemeinbedarf</b></p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>

<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Stellplätze, Garagen und Carports</b></p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind vorzugsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.</p> <p><b>4.2 Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 8.7) unzulässig.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 8.7 zulässig.</p>
<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB</p>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;">    <p style="margin-top: 20px;"><b>B</b></p> </div>	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Bewohnerweg</p>

6	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (6) BauGB</p>
  	<p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p>Landschaftsschutzgebiet</p>
7	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p> <p><u>Ohne zeichnerische Darstellung</u> Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Bewohnerweg“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.</p>
8	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018</p>
<p>z.B. GD 20° - 45°</p> <p>FD</p>	<p><b>8.1 Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Geneigtes Dach</p> <p>Zulässig sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer und ihre Unterarten.</p> <p>Flachdach (bis zu einer Dachneigung von 10°)</p> <p>Im Bereich 1 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 40° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p>

	<p>Im Bereich 2 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 3 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 4 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 5 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 30° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 6 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 7 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 8 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 9 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 30° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 10 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 11 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 12 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 13 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 14 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 15 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 25° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 16 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 17 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 25° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 18 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 25° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 19 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 30° bis maximal 50° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 20 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p>
--	--

	<p>Im Bereich 21 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 23 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 45° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Im Bereich 24 sind geneigte Dächer (GD) mit einer Neigung ab 20° bis maximal 35° sowie Flachdächer (FD) zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p><b>8.2 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten</b></p> <p>Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte sind im untergeordneten Maße zulässig. Gleiches gilt für Zwerchgiebel.</p> <p><b>8.3 Dacheindeckung</b></p> <p>Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe darf bei Flachdächern mit Solar- und Photovoltaikanlagen um maximal 1,20 m überschritten werden. Solar- und Photovoltaikanlagen müssen um mindestens 1,50m von der Attika eingerückt werden.</p> <p>Flachdächer sind ausnahmslos extensiv zu begrünen. Dafür ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 0,50 m zulässig. Dazu sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und zu unterhalten.</p> <p>Dachflächen von nicht überbaubaren Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbarem Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m<sup>2</sup> pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrates mindestens 100 cm betragen.</p> <p><b>8.4 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen</b></p> <p>Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.</p>
--	---

**8.5 Abweichungen bei Bestandsgebäuden**

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

**8.6 Werbeanlagen**

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 1 Werbeanlage angebracht wird;
- sie eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW sind unzulässig.

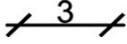
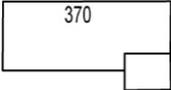
**8.7 Vorgartenflächen**

Von den Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze dürfen maximal 1/3 als Stellplätze, Zufahrt oder Wege befestigt werden. Mindesten 2/3 sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Großflächig ( $\geq 1/3$ ) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

<b>9</b>	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p><u>Bodendenkmale</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.</p> <p><u>Altlasten</u> Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.</p> <p><u>Überflutungssicherung/ Starkregenereignis</u> Zum Schutz vor Überflutungen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebszuständen der Versickerungseinrichtungen ist ein angemessener Objektschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen. Keller, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Zugänge und Zufahrten sind z.B. durch geeignete Aufkantung vor eindringendem Niederschlagswasser zu schützen.</p> <p><u>Hinweis auf DVWG Regelwerk</u> Für Versorgungsleitungen zur Wasser- und Löschwasserversorgung ist das Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVWG) anzuwenden.</p>

10	Sonstige Darstellungen zum Planinhalte
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer
171,1 <sup>x</sup>	Untere Bezugspunkte in m üNN (DGM Stadt Bielefeld 2019)

Nutzungsschablonen						
Bereich	1	2	3	4	5	6
Vollgeschosse	II	II	II	II	II	II
GZR	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Einzel-/Doppelhäuser	E	ED	E	E	E	E
Abweichende Bauweise	a max. 11,0 m	a max. 15,0 m	a max. 20,0 m	-	a max. 12,0	a max. 20,0 m
Gebäudetiefe	max. 11,0 m	max. 12,0 m	max. 15,0 m	max. 12,0 m	max. 10,0 m	max. 12,0 m
Dachneigung	FD/ GD 40°-50°	FD/ GD 20°-50°	FD/ GD 20°-35°	FD/ GD 20°-45°	FD/ GD 30°-50°	FD/ GD 20°-45°
Traufhöhe	max. 4,5 m	max. 6,0 m	max. 6,0 m	max. 7,0 m	max. 6,0 m	max. 7,0 m
Firsthöhe	max. 9,0 m	max. 9,5 m	max. 9,5 m	max. 10,0 m	max. 9,5 m	max. 10,0 m
Bereich	7	8	9	10	11	12
Vollgeschosse	II	II	I	II	II	II
GZR	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Einzel-/Doppelhäuser	E	ED	E	E	ED	E
Abweichende Bauweise	a max. 10,0 m	a max. 15,0 m	a max. 12,0 m	-	a max. 18,0 m	-
Gebäudetiefe	max. 12,0 m	max. 12,0 m	max. 10,0 m	-	max. 12,0 m	-
Dachneigung	FD/ GD 20°-45°	FD/GD 20°-50°	FD/ GD 30°-50°	FD/ GD 20°-50°	FD/ GD 20°-50°	FD/ GD 20°-35°
Traufhöhe	max. 6,0 m	max. 6,0 m	max. 4,5 m	max. 7,0 m	max. 6,0 m	max. 6,0 m
Firsthöhe	max. 8,0 m	max. 9,5 m	max. 8,0 m	max. 10,0 m	max. 9,5 m	max. 9,5 m
Bereich	13	14	15	16	17	18
Vollgeschosse	II	II	II	II	II	I
GZR	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Einzel-/Doppelhäuser	ED	ED	ED	E	E	E
Abweichende Bauweise	a max. 20,0 m	a max. 20,0 m	a max. 15,0 m	a max. 20,0 m	a max. 10,0 m	a max. 12,0
Gebäudetiefe	max. 15,0 m	max. 10,0 m	max. 15,0 m	max. 15,0 m	max. 12,0 m	max. 10,0 m
Dachneigung	FD/ GD 20°-35°	FD/ GD 20°-35°	FD/ GD 25°-45°	FD/ GD 20°-45°	FD/ GD 25°-45°	FD/ GD 25°-45°
Traufhöhe	max. 6,0 m	max. 6,0 m	max. 6,0 m	max. 7,0 m	max. 6,0 m	max. 4,5
Firsthöhe	max. 9,5 m	max. 9,0 m	max. 9,0 m	max. 10,0 m	max. 9,0 m	max. 8,0
Bereich	19	20	21	22	23	24
Vollgeschosse	II	II	II	III	II	II
GZR	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Einzel-/Doppelhäuser	ED	E	E	-	E	E
Abweichende Bauweise	-	a max. 10,0 m	-	-	a max. 12,0 m	a max. 15,0 m
Gebäudetiefe	max. 15,0 m	max. 12,0 m	-	-	max. 10,0 m	max. 20 m
Dachneigung	FD/ GD 30°-50°	FD/ GD 20°-45°	FD/ GD 20°-45°	-	FD/GD 20°-45°	FD/GD 20°-35°
Traufhöhe	max. 6,0 m	max. 6,0 m	max. 6,0 m	-	max. 6,0 m	max. 6,0 m
Firsthöhe	max. 9,5 m	max. 8,0 m	max. 8,0 m	-	max. 8,0 m	max. 9,5 m