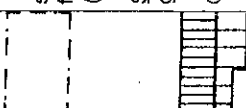


C	Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 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 06.06.1993 (BGBl. I S. 1438), das Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626), § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218), die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124). <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 NW in dem 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
	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB <u>Planaufhebung</u> Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-„Wichernstraße“ aufgehoben. <u>Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

	<u>Sonstige Sondergebiete</u> (§ 11 BauNVO) planungsrechtliche Zulässigkeit für den Wohnungsbau der von Bodelschwinghschen Anstalten Zulässig sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen für die bei den Bodelschwinghschen Anstalten Beschäftigten und für die von ihnen therapeutisch betreuten Personen. Als <u>Ausnahme</u> sind bauliche Anlagen mit Wohnnutzungen durch andere Personen zulässig, wenn die Anzahl dieser Wohnungseinheiten 1/3 der Gesamt-Wohnungseinheiten im Plangebiet nicht überschreitet. (Wohnungseinheiten im Plangebiet ca. 45 WE, davon „Ausnahme“ max. 15 WE) - siehe hierzu Begründung -
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB 2.1 <u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO 2.2 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO 2.3 <u>Grundflächen- und Geschößzahl</u> gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO 2.1 <u>Zahl der Vollgeschosse - VG -</u> Zahl der Vollgeschosse - VG - als Höchstgrenze, höchstens 3 Vollgeschosse 2.2 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen: III 35°-48° Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. <u>Anmerkung:</u> Dachneigung, Drempehöhe, siehe textliche Festsetzungen Ziffer 10

	FR: Firsthöhe TH: Traufhöhe Anmerkung: Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Traufhöhe sowie der Drempeihöhe ergibt sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoß Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern - Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche bzw. mit der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließende Geländeoberfläche bzw. Oberkante zugehöriger Erschließungsanlagen Anmerkung: Zu Drempeihöhen siehe Ziffer 10 Zu Sockelhöhen siehe Ziffer 10 2.3 <u>Grund- und Geschosflächenzahl - GRZ, GFZ -</u> Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschosflächenzahlen gelten:<table><tr><th>Baugebiet</th><th>GRZ</th><th>GFZ</th></tr><tr><td>Sonstige Sondergebiete SO</td><td>0,4</td><td>1,2</td></tr></table>	Baugebiet	GRZ	GFZ	Sonstige Sondergebiete SO	0,4	1,2
Baugebiet	GRZ	GFZ					
Sonstige Sondergebiete SO	0,4	1,2					
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB						
a	Bauweise gemäß § 22, BauNVO abweichende Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gesamtlänge der Gebäude von höchstens 25,0 m parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf. Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen  Baugrenzen gemäß § 23 (2) BauNVO						

	Abgrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ oder die zulässigen Bebauungsstufen nicht entgegenstehen. (GFZ = Geschosßflächenzahl, GRZ = Grundflächenzahl) Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäude mit geneigtem Dach Die im Gestaltungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.
4	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB §§ 12 und 21 a BauNVO Zweckbestimmung: GA = Garagen St = Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten die Festsetzungen wie für Garagen. Sind für die Baugrundstücke Flächen für Stellplätze und Garagen nicht besonders festgesetzt, so sind Stellplätze und Garagen als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als notwendige Anlagen im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW) zulässig. Anmerkungen: Gestaltung von Garagen siehe Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen. Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen.
5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Anmerkung: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung. Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) 11 BauGB

7	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB Private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB Zweckbestimmung:  Kinderspielfeld  Parkanlage Anpflanzungen sind überwiegend mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (z. B. Stieleichen) und Laubgehölzen vorzunehmen. Der innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Strauch- und Baumbestand ist teilweise zu erhalten. (siehe hierzu auch Ziff. 9 „zu erhaltende Bäume“) Anmerkung: Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die sich aufgrund der Planfestsetzungen für den Straßenbau (Planstraße 8061), die private Grünfläche sowie die zulässige Bebauung als Eingriffe in die vorhandenen Wald-, Wiesen-, Feld- und Brachflächen ergeben, sind außerhalb des Plangebietes verfügbar, der Ausgleich ist bereits erfolgt (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan).
8	Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) 18 a und b BauGB Wald gemäß § 9 (1) 18 b BauGB
9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (6) BauGB 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb der für eine Nutzung als <u>Sonstiges Sondergebiet</u> (SO) festgelegten Flächen ist pro Einzelgrundstück mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (z. B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu pflanzen mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm mit mind. 8 bis 10 cm Stammumfang, Standort nach eigener Wahl. Bei Strauchpflanzungen sind mind. 50 % heimische, standortgerechte Laubsträucher (z. B. Hasei, Hatriegel, Hundrose, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Weißdorn, Faulbaum, Salweide) zu pflanzen. Vorgartenflächen Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen 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 wurde. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW), Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteileflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden. Stellplätze Stellplatzanlagen mit 3 und mehr Einzelstellplätzen sind in einem regelmäßigen Abstand/-Raster zu begrünen. Nach jeweils 3, max. nach 4 Stellplatzflächen ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm anzupflanzen. Als Baumart sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z. B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu verwenden. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mind. 2,50 m x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen und zu bepflanzen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche erhalten. Außenanlagenflächen wie Wege, Sitzplätze, Fahr- und Stellplatzflächen sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen oder wassergebundenen Decken auszubauen. Die befestigten Flächen sind möglichst gering zu halten. Unverschrumpftes Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (siehe hierzu Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen). Anmerkung: siehe hierzu Begründung: Belange des Umweltschutzes/Grundwasserschutzes. 9.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzungen auf diesen Flächen sind in dichter Form vorzunehmen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z. B. Baumarten: Stieleiche, Buche, Hainbuche, Esche; Straucharten: Hatriegel, Hasei, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Hundrose).	Plangebiet Vorgarten Stellplätze Außenanlagen
---	---

	<u>Anmerkung:</u> Anzupflanzende Bäume und Sträucher, hinweise... Darstellung im Gestaltungsplan.
	9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Sträucher - die Festsetzung gilt flächenbezogen - Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünflächen gemäß Ziffer 7 dieser textlichen Festsetzungen ist zu erhalten.
	zu erhaltende Bäume und Baumgruppen, gilt flächenbezogen
	überplanter Baum
	<u>Anmerkung:</u> Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld“ (Baumschutzsatzung) vom 12. Juni 1995 ist analog anzuwenden, ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich. Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Beseitigung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.
10	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
	Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 BauO NW im gesamten Plangebiet <u>Allgemein</u> Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das Erscheinungsbild der Nachbarnbebauung und der Umgebung einzugliedern. Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

35°-48°

Dac. staltung:	
Dachneigung:	
Geneigtes Dach	
In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind Dachneigungen (wie nebenstehend) von 35° bis 48° zulässig.	
Zulässig sind nur Satteldächer; Walmausbildungen jeglicher Art sind unzulässig.	
Fledermaus- und angewalmte Gauben sind unzulässig.	
Als Ausnahme sind zulässig:	
- eine anders geneigte Dachform in Anpassung an die Hauptbaukörper für untergeordnete 1-geschossige Bauteile - Flachdächer bei 1-geschossigen, untergeordneten Baukörpern - der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.	
Gestaltung der Außenwandflächen:	
Materialien für geschlossene Wandflächen.	
Als Materialien für behandelte Oberflächen dürfen nur schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalksandstein verwendet werden.	
Zusammenhängende Flächen aus Holz und Metall sind nur bis zu 5 % der Gesamtfläche der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.	
Farbgebung der Außenwandflächen:	
Fassadenteile mit grellen („knalligen“) Farben, die im starken Gegensatz zu ihrer Umgebungsbebauung stehen, und die Eigenart dieses Ortsteiles stören, sind unzulässig.	
Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen.	
Farbreihe weiß - RAL 1013 perlweiß oder heller Farbreihe grau - RAL 7037 staubgrau oder heller	
Dachaufbauten und Dachzeinschnitte	
Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von mind. 35° sind Dachaufbauten und Dachzeinschnitte zulässig	
- als zusammenhängende Einzelanlage je Gebäudeeinheit bis zu einer Gesamtlänge von 40 % der jeweiligen Trauflänge, gemessen in halber Gaubentfronthöhe - mit einem Abstand von mind. 1,50 m zum Ortgang	
- mit einem Abstand des Dachgaubenfußes bzw. des Randes von Dachzeinschnitten zur Traufe von mind. 1,00 m, gemessen in der Dachschräge - mit einem Abstand des Randes von Dachzeinschnitten zum First von mind. 2,00 m.	

<u>Ausnahme:</u> Als Ausnahme sind Dachaufbauten sind -einschnitte zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Traufenlänge, wenn sie als mehrere Einzelanlagen (mind. 2 Einzelanlagen) je Gebäudeeinheit errichtet werden und die Dachfläche dabei überwiegt. <u>Anmerkung:</u> Insgesamt gilt bei Walmdächern für die „Traufenlänge“ das arithmetische Mittel zwischen der Traufen- und Firstlänge! <u>Drempel:</u> Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von - max. 0,80 m bis Oberkante Sparren - max. 0,90 m bis Oberkante Dachhaut Diese Höhen sind zu messen vom Schnittpunkt der Vorderseite Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Daches. <u>Anmerkung:</u> Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und - Wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufseitigen Dachschrägen. <u>Dacheindeckungsmaterialien</u> In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen (keine Kunststoffe) verwendet werden. <u>Farbgebung für Dachoberflächen</u> nur Farbreihe rot - RAL 3016 korallenrot oder dunkler <u>Einzel- und Doppelgaragen, Gemeinschaftsanlagen</u> sind nur zulässig mit geneigtem Dach entsprechend der festgesetzten Dachneigung des Hauptbaukörpers. Als Ausnahme sind andere Dachformen - auch Flachdächer - zulässig zur Anpassung und Ergänzung bestehender baulichen Anlagen. <u>Sockelhöhe:</u> 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 Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Abgraben sind unzulässig. <u>Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen:</u> Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen nur als Hecken aller Art, als Holzzäune sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden. „Jägerzäune“ und „Bonanzazäune“ an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind unzulässig. Einfriedigungen in besonderen Fällen	7 Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperren vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperren von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. 11 <u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB <u>Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet</u> Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungslöcher drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Satzung zum Schutz des Baumbestandes</u> <u>Anmerkung:</u> Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12. Juni 1995“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig. <u>Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs</u> Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) verläuft der Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs <u>Anmerkung:</u> Ausbau und evtl. Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW. E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt vorhandene Flurstücksgrenze vorgeschlagene Flurstücksgrenze 358 Flurstücksnummer Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach
--	--

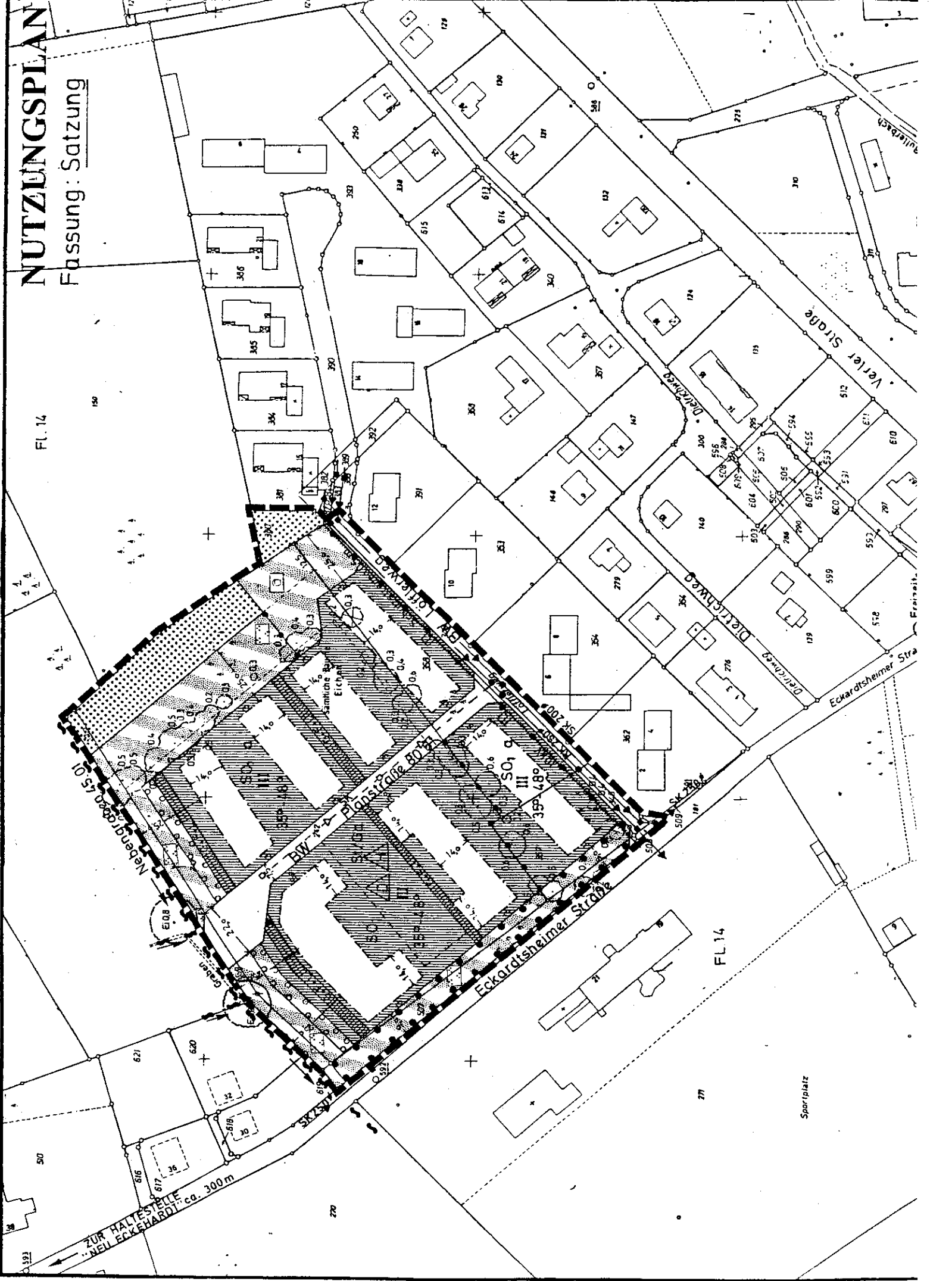
7 Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperren vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperren von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. 11 <u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB <u>Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet</u> Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungslöcher drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Satzung zum Schutz des Baumbestandes</u> <u>Anmerkung:</u> Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12. Juni 1995“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig. <u>Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs</u> Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) verläuft der Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs <u>Anmerkung:</u> Ausbau und evtl. Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW. E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt vorhandene Flurstücksgrenze vorgeschlagene Flurstücksgrenze 358 Flurstücksnummer Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach	7 Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperren vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperren von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. 11 <u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB <u>Bodendenkmale im Bebauungsplangebiet</u> Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungslöcher drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Satzung zum Schutz des Baumbestandes</u> <u>Anmerkung:</u> Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12. Juni 1995“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig. <u>Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs</u> Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) verläuft der Nebengraben 45.01 des Dalbkebachs <u>Anmerkung:</u> Ausbau und evtl. Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW. E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt vorhandene Flurstücksgrenze vorgeschlagene Flurstücksgrenze 358 Flurstücksnummer Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach
--	--

 	Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume - entsprechende Festsetzungen unter Ziffer 9 -
 	Vorschlag für anzupflanzende standortgerechte heimische Laubbäume
	Vorschlag für nicht überbaubare Grundstücksfläche als hinweisende Darstellung im Gestaltungsplan
	Vorhandene Grundwassermeßstelle (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan: Belange des Umweltschutzes/ Grundwasserschutzes)
	<u>Übersicht über Flächen in ha:</u> ca. 1,5 ha Sonstige Sondergebiete ca. 0,6 ha Private Grünfläche ca. 0,3 ha Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,2 ha Wald
	ca. 2,6 ha Größe des Plangebietes
	<u>Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten (WE):</u> keine WE vorhanden ca. 45 WE geplant (siehe hierzu Begründung)
	<u>Anmerkung:</u> Nach den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/St 16 „Wichernstraße“ sind in dem nordwestlichen Teilgebiet (Eckardtsheimer Straße, Löfflerweg, neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“) 3- bis 6-geschossigen baulichen Anlagen ca. 110 Wohneinheiten möglich.

NUTZUNGSPLAN

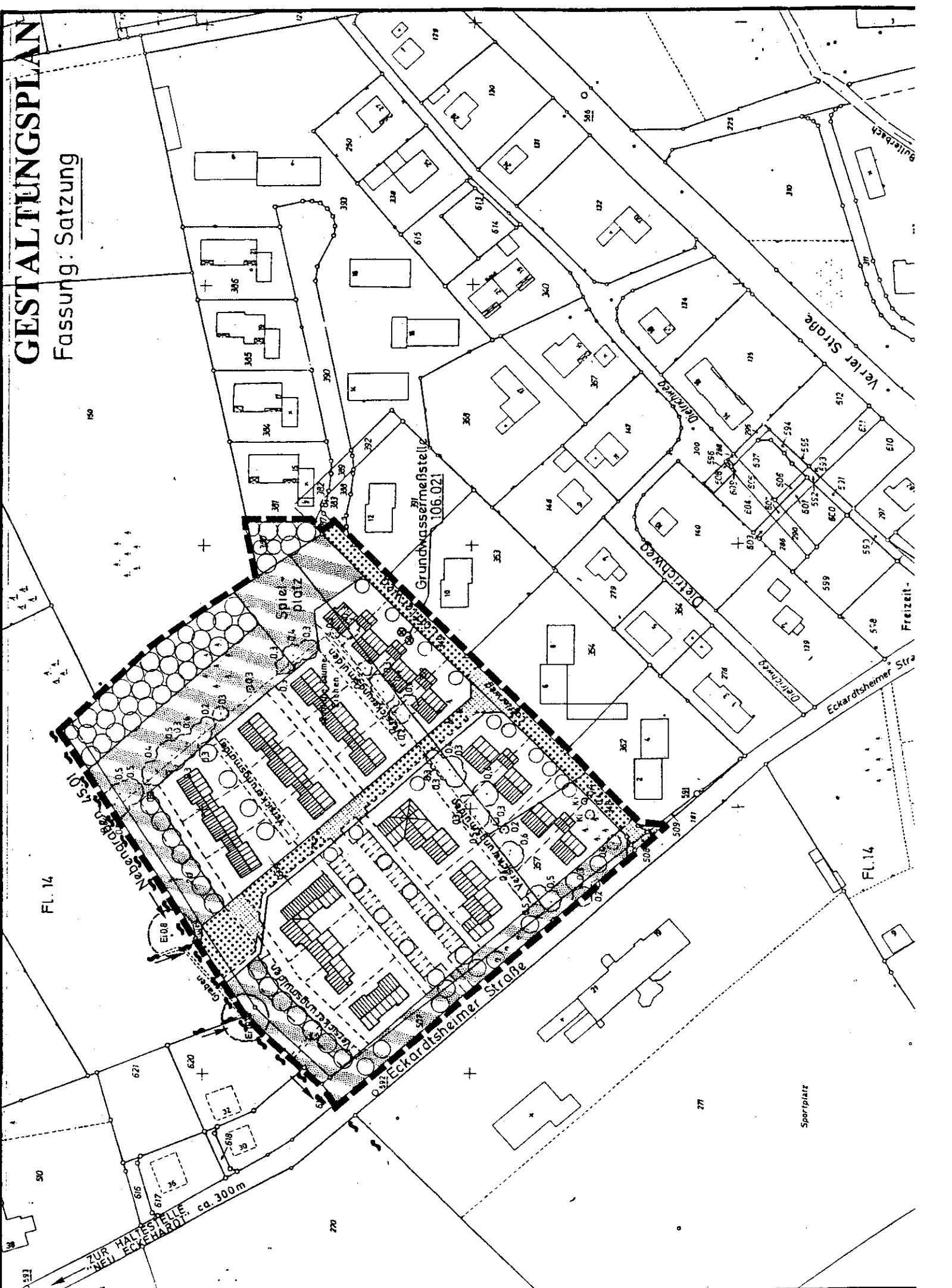
Fassung: Satzung

FL. 14



GESTALTUNGSPLAN

Fassung: Satzung



for 11



Eingriff / Ausgleich gem. § 8a B Nat Sch G, Flächenbilanzierung										Bebauungsplan Nr. I/SI 16-1 "Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Luffelried"			
Zeile	Signatur	Überplanter Baugrupp Bestandsart	Fläche ha	Vorrangig Wertigkeit	Art der Überplanung, erforderl. Kompensations-/Flächenaufst. in ha	Summe		Ausgleich müßig geplant	Standort, Mafnahmen	Summe/ Ausgleich Berechnung	Bemerkungen		
			1	2	3	4	5	6					
a	öffentliche Vorrangfläche / Einweisung öffentliche Grünfläche Wald-Stadt (Index 0)												
A	Ackerflache	0,100	0,3			0,30							
Summe		0,100				0,30	0,30				Nr. Wald-Einsatz und "Ausgleich" siehe Begründung!		
E	Wald	0,020	1,4			0,028	0,028						
b	Nutzungen Wohnungsbau (Privat), Index 3)												
Ab	Ackerflache	0,620	0,3	0,074									
Summe		1,100		0,132			0,132				Nr. Wald-Einsatz und "Ausgleich" siehe Begründung!		
Eb	Wald	0,310	1,4	0,588		0,310	0,898						
Summe	Flächen	1,200					0,162			0,162			
Summe	Wald	0,750					0,926			0,926	Nr. Wald-Einsatz und "Ausgleich" siehe Begründung!		
Gesamt		1,950					1,098			1,098			