

C. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

D. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung und Anmerkungen

0. Grenzen gemäß § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauNVO i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

WA 1 Allgemeines Wohngebiet 1 gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 und 2 BauNVO: - Wohngebäude

WA 2 Allgemeines Wohngebiet 2 gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) Ziffer 1 und 2 BauNVO: - Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauNVO i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

z.B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugelände ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl gemäß § 16 (4) Satz 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

z.B. 0,8 maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO (§§ 16 und 20 BauNVO)

z.B. I Ein Vollgeschoss - VG - als Höchstgrenze

z.B. II Zwei Vollgeschosse - VG - zwingend

Innerhalb des WA 1 ist das oberste Geschoss zwingend als Staffelgeschoss gemäß § 2 (5) BauNVO zu errichten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig

Baugrenze (§ 23 (1), (3) BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosflächenzahlen (GFZ) gemäß Ziffer 2 dieser textlichen Festsetzung nicht entgegenstehen.

maximale überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Anmerkung: Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung:

GSt / GCo Gemeinschaftsstellplätze und -carports (überdachte Stellplätze)

Nebenanlagen, Stellplätze und Carports gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zuordnung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen zur überbaubaren Fläche (nur nachrichtlich)

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Anmerkung: Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

öffentliche Verkehrsfläche

Haltestelle des ÖPNV (nur nachrichtlich)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkplatfläche

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

Unterirdische Erdgasdruckleitung DN 150 St (Bestand)

Anmerkung: Die Leitung wird in Abstimmung mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH verlegt werden.

7. Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Parkanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Ziffer 20 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist im Bereich der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche die Wiederherstellung des Sandtrockenraums durch Neuanbau vorzunehmen.

Hinweis: Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sennestadt, Flur 4, Flurstück 558 -Flächengröße rd. 0,52 ha- (Ersatzzuforstungsfläche) wird sämtlichen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gemäß § 8a (1) BNatSchG zugerechnet.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist im Bereich der Stellplatz-Gemeinschaftsanlagen die Anlage von artenreichen Niederhecken vorzusehen.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze: Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Laubbäume sind als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm, zu pflanzen. Es sind 2x verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 90 - 100 cm, anzupflanzen.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen: Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Mindestens 50% der Gartenfläche sind naturnah zu gestalten bzw. mit standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 1 Baum, Größe wie vor oder 10 Sträucher, Größe wie vor je 100 qm Gartenfläche zu bepflanzen.

anzupflanzender Baum

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,5 m beidseitig an der geplanten Regen- und Entwässerungskanäle keine tiefenwurdlenden Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Gehölze und der Sandtrockenraums zu erhaltender Baum

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke Bielefeld GmbH, Deutsche Post AG)
- F Fahrrecht zugunsten der Rettungsfahrzeuge

10. Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Im gesamten Bebauungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig: Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 45 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit möglichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ist mindestens ein Schallschutzmaßnahme (schalldämmende Außenwände, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu schützen, dass der Innen-schallschutz von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Bei Gebäuden mit möglichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB(A) ist mindestens ein Schallschutzmaßnahme (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Unter-richtsräumen, Einzelbüros und Arztpraxen tags 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen tags 45 dB(A) und in Großraumbüros (sowie in vergleichbaren Räumen im Sinne von Tabelle 6 der VDI 2719) tags 50 dB(A) nicht überschritten werden.

11. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG NRW (Beseitigung von Niederschlagswasser)

Der/die Grundstückseigentümer haben das Niederschlagswasser über ein Mulden-/Rigolen-system auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Zur Vermeidung von Nässebeschäden infolge der Verkettung ungünstiger Bedingungen (z.B. Störungen bei Frostboden) sind die Versickerungseinrichtungen mit einem Notüberlauf zum Regenwasserkanal in der Rheinallee zu versehen.

Hinweis: Die genaue Ausgestaltung hat im Zuge der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Die genaue Konzeption der Mulden bzw. Rigolen unterliegt noch keiner genauen Vorgabe und ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu dimensionieren. Die räumliche Anordnung der Versickerungseinrichtungen sollte dementsprechend - in weitgehend übereinstimmender Lage der versiegelten Flächen - auf die südlichen Bereiche begrenzt werden. Es wird die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-Verordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Befestigte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als wasserundurchlässige Wegegedecke bzw. als Pflasterung mit mindestens 30% durchbrochenem Anteil oder 3 cm Fugen auszuführen.

12. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen gem. § 88 BauO NRW Nachfolgende Vorschriften gelten als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen bzw. Werbeanlagen.

Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu errichten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch einfügen. Auf Gebäude und Ensembles städtebaulicher Bedeutung sowie auf freibühnliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten -WA-

Gliederungselemente der Fassaden: Fassadenelemente der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugehört sind, sind in Breiten von mindestens 5,00 m und maximal 10,00 m als Vertikallinien von Neubauten und baulichen Veränderungen auszubilden.

Dachformen: In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig: FD = Flachdach PD = Pultdach

Dachneigungen: In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig: Flachdach: maximal 7° Pultdach: maximal 10°

Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Baugeländes sollen zeitlich nachfolgende Bauvorhaben im Bereich der Dachform und der Dachneigung dem zuerst gebauten Bauvorhaben entsprechen.

Dachguben und Dachanschnitte: Dachguben und Dachanschnitte sind unzulässig.

Vorgaben, wie Erker und dgl. dürfen oberhalb des Erdgeschosses bis zu maximal 1,20 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen, die lichte Höhe zwischen Oberkante Verkehrsfläche und Unterkante Vorbau muß mindestens 3,00 m betragen.

Vordächer und Markisen sind zulässig, wenn - sie sich der Fassadengliederung unterordnen, - ihr Vorrang gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt, - eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird, - sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Arkaden stehen.

Öffnungen als Schaufenster und Schaukassettensysteme sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind aus der Gesamtgestaltung der Fassade heraus sich abheben zu vermeiden. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandstreifen im Erdgeschoss erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

Materialien und Farbgebungen für geschlossene Wandflächen: Als Materialien für nichtbelassene Oberflächen sind Naturstein und gebrannte Ziegel zulässig.

Als Materialien für behandelte Oberflächen dürfen nur schwachstrukturierte Putze und oberflächenbehandelter Kalkstein in heller Farbe (weiß, gebrochenes weiß) verwendet werden. Zusammenhängende Flächen aus Holz und Metall sind nur bis zu 5% der Gesamtfäche der jeweiligen Fassadeneinheit zulässig; dieses gilt nicht für das Material der Fensterrahmen.

Bei Carports im Sinne von Ziffer 4 dieser textlichen Festsetzungen sind geschlossene Seiten- und Rückwände unzulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn: - sie an der Stelle der Leistung angebracht werden, - die Gliederung der Werbeanlagen mit der der Fassade übereinstimmt, - je Fassadeneinheit unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden, - sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und - sie hoch auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen, - sie als Ausleger max. 0,50 m nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,00 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über der Fahrbahn liegt.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Schaukästen und Warenautomaten dürfen nur angebracht werden, wenn die wesentlichen Funktionen von Mauern und Pfeilern des Gebäudes optisch erkennbar bleiben. Falls es aus städtebaulichen Gründen notwendig ist, kann verlangt werden, daß sie mit der Gebäudefront bündig abschließen.

Anmerkung: Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumabgrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudehöhe überbaubar sein muß. Die Fassadeneinheit wird durch das Breitenmaß des Gebäudes oder Gebäudeteils, seine vertikalen Außenkonturen vom Boden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterbrechungen der Fassadeneinheit.

Dachbedeckungsmaterialien: In Anlehnung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall bzw. eine Beschichtung mit Kleinstreue verwendet werden.

Höhe von baulichen Anlagen: Gebäudehöhe -GH- (max. Gebäudehöhe in Metern -m-) Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmend: Die Gebäudehöhe ist zu bemessen - von der vor der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließenden natürlich gewachsenen Erdoberfläche - bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Sonderdachformen ist hierfür der höchste Punkt der Dachhaut (Firsthöhe) maßgebend. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen: Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen: Zur sicherheitstechnischen Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2 sind innerhalb des festgesetzten Grenzstreifens (Eingrenzung der Einfriedigung) Drahtzäune bis 2,00 m Höhe sowie ebenfalls Hecken, Abgrenzungen zulässig. In der WA -1- Fläche sind Mauern und Zäune die Einfriedigung nicht zulässig.

Einfriedigungen von Abfallbehältern: Stellflächen für bewegliche Abfall- und Großmüllbehälter sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß öffentliche Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

Es gilt bei einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse -VG- in Abhängigkeit zur zulässigen Dachform von: - 1 Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 5,00 m (Flachdach) - 2 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 8,00 m (Flachdach) und 10,00 m (Pultdach) - 4 Vollgeschosse eine Gebäudehöhe von 13,00 m (Flachdach - Staffelfachschob) und von 15,00 m (Pultdach - Staffelfachschob)

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß der Stadt hat am 16.02.2000 gem. § 2 (1) u. § 2 (1) u. § 4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzutafeln / zu ändern. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 / § 3 (1) Satz 2 BauGB nach dem Rat der Stadt beschlossen. Nachfolgend durchgeführt / nicht durchgeführt.

Bielefeld, 02.02.2