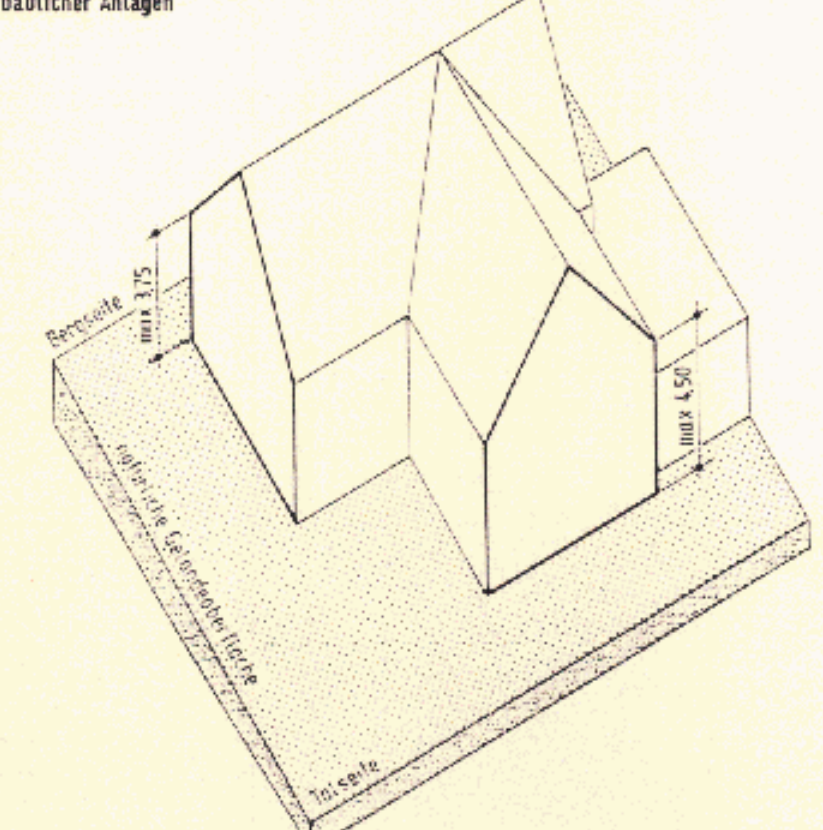
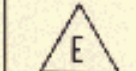
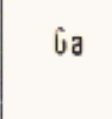
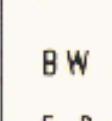
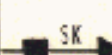
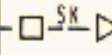
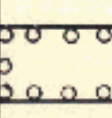
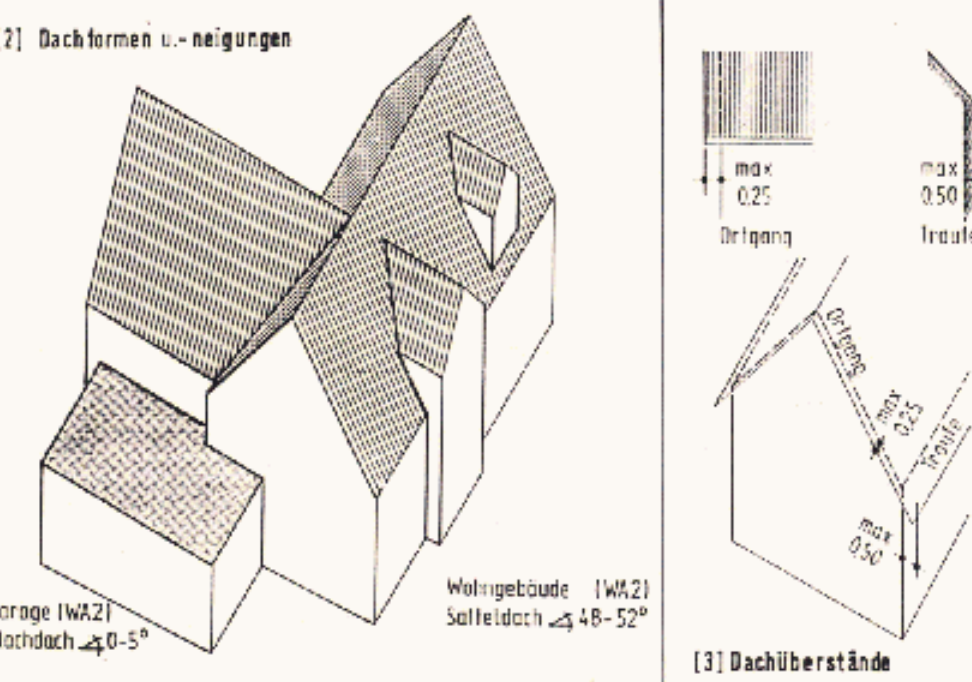
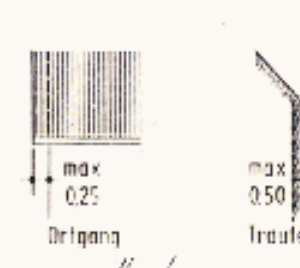
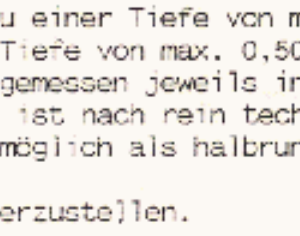
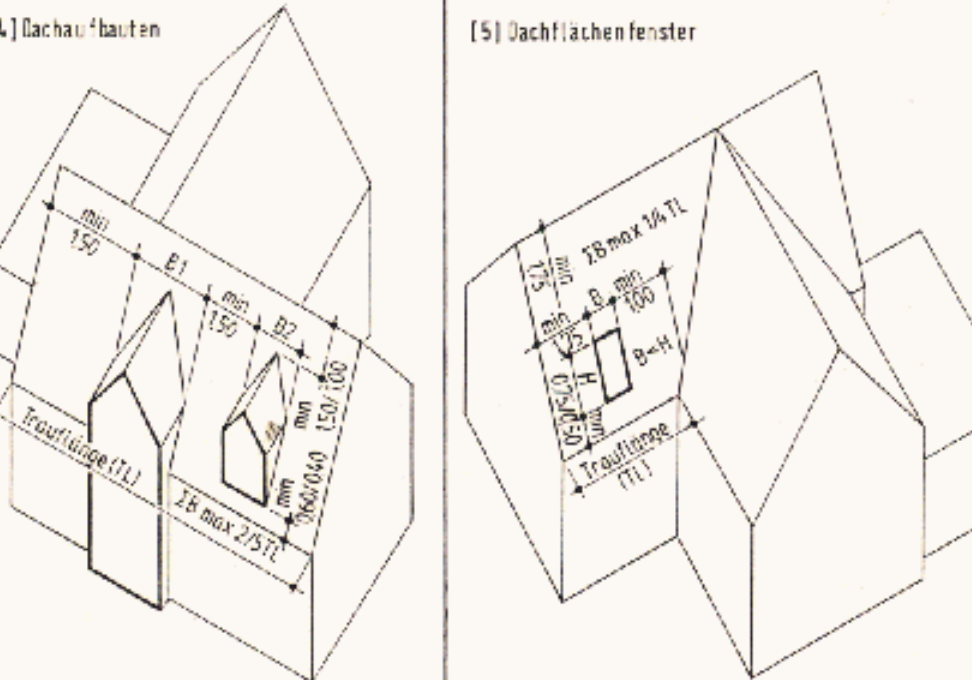
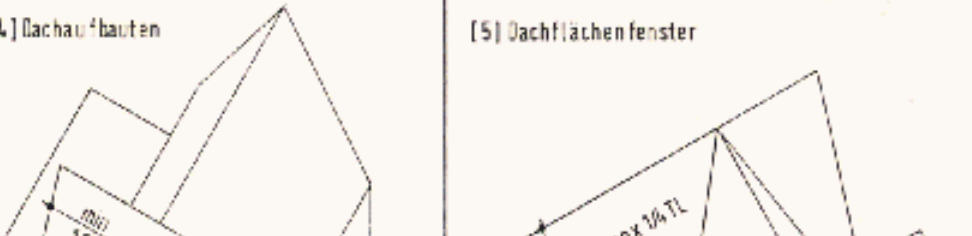
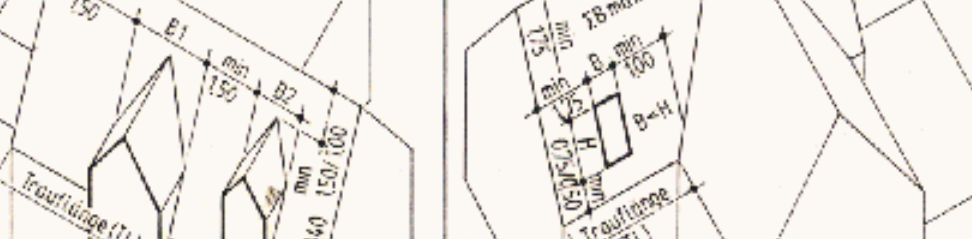
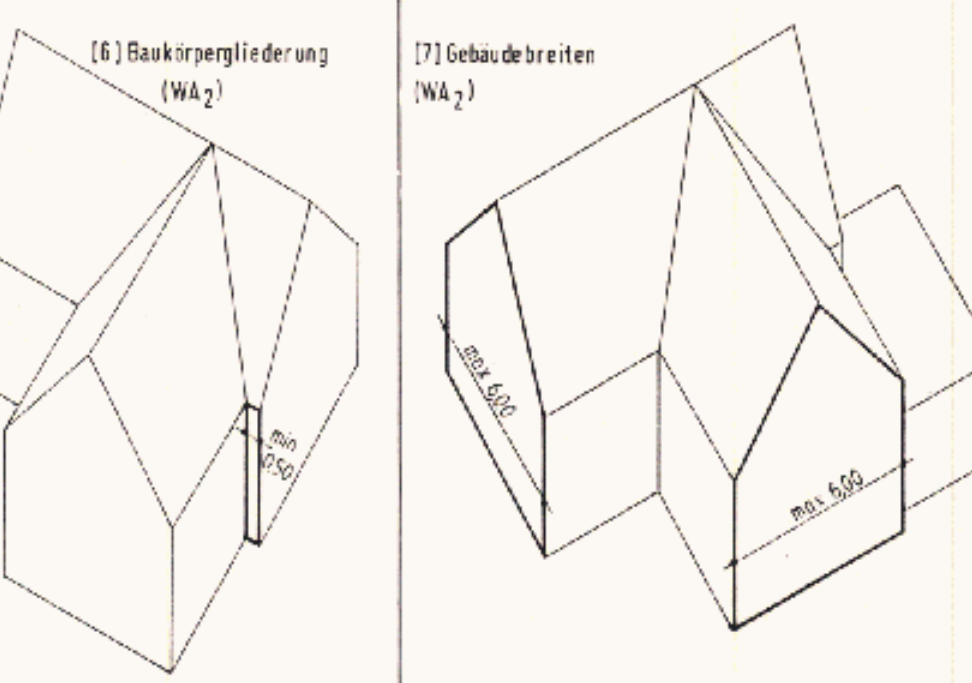
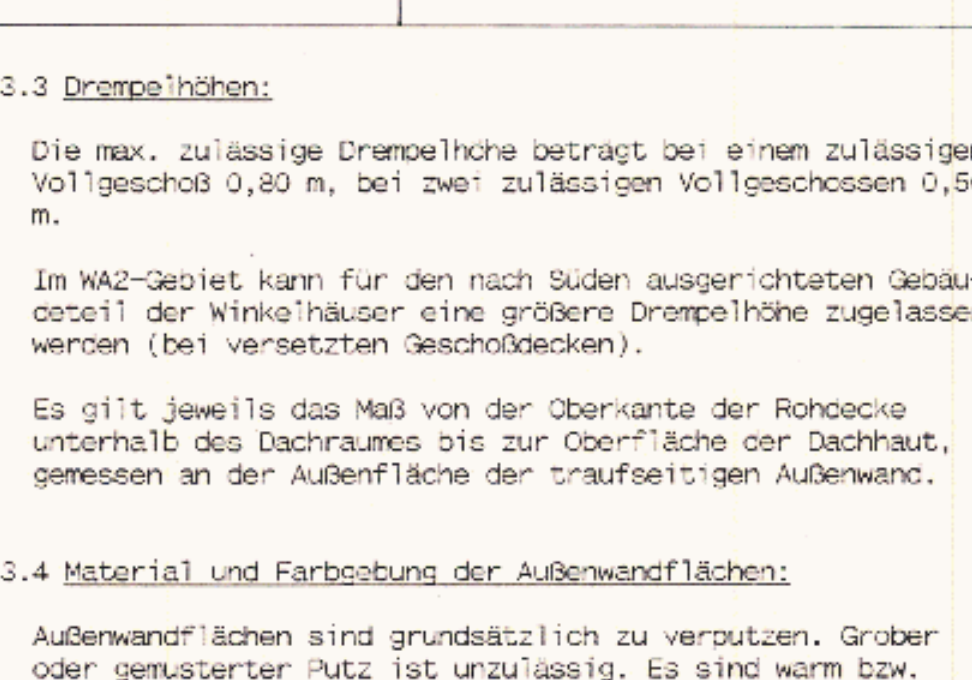


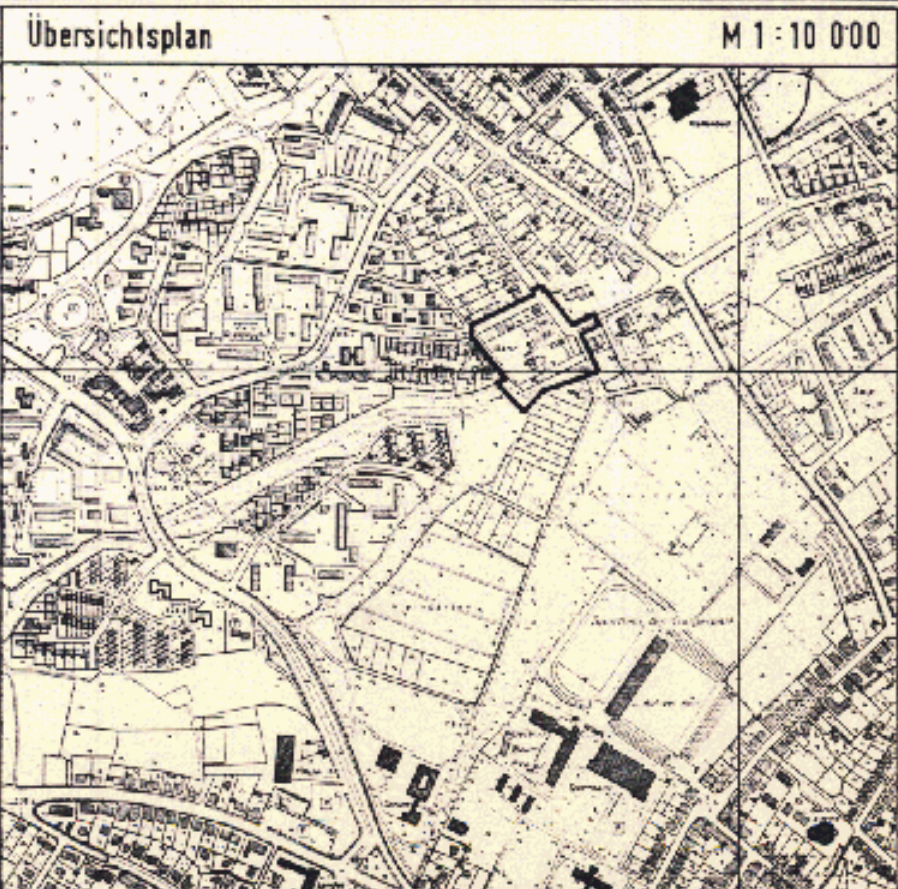
II/1/46.00  
Text

| ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1989 (BGBl. I S. 1093).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1984 (Gv. NW, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (Gv. NW, S. 432).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Hinweise:</b><br>Gemäß § 1 (3) Satz 2 BauNVO werden durch die Festsetzung der Baugelände in Bebauungsplänen die sich auf das jeweils festgesetzte Baugelände beziehenden Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht aufgrund des § 1 (4) bis (10) BauNVO etwas anderes bestimmt wird.<br>Zusicherungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplänen aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Abgrenzungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b><br>gemäß § 9 (7) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0.2 Planabgrenzung</b><br>gemäß § 2 (4) BauGB<br>Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. II/1/26.00 und II/1/27.00 für die Grundstücksteileflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/1/46.00 "Wickenkamp" erfasst werden.                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>0.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten</b><br>gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO<br>- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Allgemeine Wohngebiete</b><br>gemäß § 4 BauNVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>WA<sub>1</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO ausgeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>WA<sub>2</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nutzungen gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO ausgeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>WA<sub>3</sub></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nutzungen gemäß § 4 (2) Nrn. 2 und 3 sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 2, 3 und 5 sind nach § 1 (6) Nr. 1 und (8) BauNVO ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 sind nach § 1 (6) Nr. 2 und (8) BauNVO allgemein zulässig.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 2 (1) 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>0,4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>2.1 Grundflächenzahl</b><br>gemäß §§ 16 und 19 BauNVO<br>Zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,4<br>Gemäß § 16 (5) BauNVO bildet die Nutzungsgrenze (vgl. Ziffer 0,3) u. a. die Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche.<br>Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (zu Gemeinschaftsanlagen i. S. des § 9 (1) 22 BauGB siehe Ziffer 4,2). |
| <b>II</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>2.2 Zahl der Vollgeschosse = Z</b> im Sinne des § 2 (6) BauO NW<br>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO<br>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2,3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Höhen baulicher Anlagen</b><br>gemäß § 16 (3) BauNVO<br>Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt bei einem zulässigen Vollgeschoss bergseitig 3,75 m und talseitig 4,50 m (vgl. Bild 1), bei zwei zulässigen Vollgeschossen bergseitig 6,50 m und talseitig 7,25 m. Es gilt jeweils das Maß zwischen der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche und der Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Außenfläche der berg- bzw. talseitigen Außenwand.                                      |
| <b>(1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Höhen baulicher Anlagen</b><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen; Mindestmaße für die Tiefe der Baugrundstücke</b><br>gemäß § 9 (1) 2 und 3 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>3.1 Bauweise</b><br>gemäß § 22 BauNVO<br>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>3.2 Überbaubare Grundstücksflächen</b><br>gemäß § 23 BauNVO<br>Baugrenze<br>Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 0,50 m und bis zu einer Breite von max. 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.                                                                                                                                                                                             |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3 | Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO<br>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können außerhalb des Vorgartens (siehe Ziffer 9.1) nur folgende untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO zugelassen werden:<br>- Abstell- und Geräteschuppen (siehe auch Ziffern 9.2 und 9.3) bis zu einer Grundfläche von max. 12 qm in den WA1- und WA3-Gebieten<br>- Gewölb- und Treibhäuser (siehe auch Ziffern 9.2 und 9.3) als Bestandteil eines Gartenbaubetriebes im WA3-Gebiet<br>- Stützmaße bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über dem jeweils tiefer liegenden Geländeeiveau<br>- Wind- und Sichtschutzelemente aus heimischen Laubhecken oder mit Kletterpflanzen zu begründenden, senkrecht strukturierten Holzzaunen bis zu einer Länge von max. 3,00 m und einer Höhe von max. 1,90 m über Geländeeiveau<br>- Einfriedungen (siehe Ziffer 9.5)<br>- unbedeutende bauliche Anlagen und Einrichtungen wie nicht überdachte Terrassen, Markisen oder Tischstangen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3.4 | Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB<br>Längsachse des Gebäudes, gleichzeitig Hauptfahrschneise<br>Längsachsen des Gebäudes (Winkeltyp), gleichzeitig Hauptfahrschneisen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.5 | Mindestmaße für die Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) 3 BauGB<br>In den WA1- und WA2-Gebieten beträgt die Mindesttiefe der Baugrundstücke 15,0 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4   | Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB<br><br>Umfassung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie für Gemeinschaftsanlagen gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO<br><br>4.1 Garagen und Stellplätze<br>Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Garagen generell, Carports und Stellplätze ausnahmsweise zulässig. Auf allen übrigen Flächen sind sie ausgeschlossen.<br>Im WA1-Gebiet sind ebenerdige Garagen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>651/6A<br>4.2 Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsstellplätze für Abfallbehälter<br>Gemeinschaftsstellplätze sowie Gemeinschaftsstellplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind für den durch die zugelassene Nutzung im WA2- bzw. im WA3-Gebiet verursachten Bedarf bestimmt.<br>Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstückseigentümer im Sinne des § 19 (3) Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB mitzuzurechnen.<br>616a<br>4.3 Gemeinschaftstiefgarage<br>Innerhalb des WA3-Gebietes ist eine Gemeinschaftstiefgarage für den durch die hier zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Ihre Deckenoberkante darf höchstens 1,00 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.<br>Die Zukunft ist innerhalb der für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Fläche vorzusehen. |
| 5   | Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB<br><br>5.1 Straßenbegrenzungslinie<br>Bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad sind Dachaufbauten in Form von Spitzsäulen und gegenüber der Traufe um max. 0,50 m vor- oder zurückstehenden Zwerchhäusern zulässig (vgl. Bild 4).<br><br>5.2 Abgrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung<br>In den WA1- und WA3-Gebieten sind bei einer Dachneigung von 45 Grad alternativ auch Schiepgaragen zulässig.<br><br>5.3 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -<br>Dachaufbauten müssen einen eindeutigen Bezug auf die Fassadengliederung nehmen und sich nach Größe, Form, Neigung und Platzierung harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Die Dominanz der Hauserschließung muß gewahrt bleiben.<br>5.4 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -<br>Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 40 % der Traufhöhe (TL) der zugehörigen Dachfläche betragen, gemessen zwischen den Gebäudewänden. Die einzelnen Dachaufbauten müssen darüber hinaus folgende Mindestabstände einhalten:<br>- vom Ortsgang (Schnittpunkt Giebelfläche/Dachhaut) und untereinander 1,50 m<br>- von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) 0,50 m/0,40 m bei einer Dachneigung von max. 45 Grad/mind. 48 Grad; dies gilt nicht für Zwerchhäuser<br>- vom First 1,50 m/1,00 m bei einer Dachneigung von max. 45 Grad/mind. 48 Grad<br>- von sonstigen Dachflächenbegrenzungen (z. B. Knie, Grat) 1,00 m.<br>Die Abstände sind parallel zur Dachfläche zu messen.<br>Dachanschnitte sind nur aufgrund von Zwerchhäusern, die gegenüber der Traufe zurückspringen, zulässig.<br>BW<br>F+R<br>F<br>VG<br>Zweckbestimmungen:<br>Für Anlieger befahrbarer Wohnweg<br>Fuß- und Radweg<br>Fußweg<br>Verkehrsgrün |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6   | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB<br> vorhandener Schmutzwasserkanal<br> geplanter Schmutzwasserkanal<br> vorhandener Regenwasserkanal<br> geplanter Regenwasserkanal<br>6.2 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche<br>Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7   | Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB<br><br>Öffentliche Grünfläche<br>Zweckbestimmung:<br> parkartig gestalteter Grünzug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8   | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25 a und (4) BauGB i. V. m. § 81 BauO NW<br><br>Umfassung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>Die dafür ausgewiesenen Flächen sind als differenziert gegliederte, teilweise transparente Kulturlandschaft mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.<br>Je 75 qm Pflanzfläche ist mind. ein Laubbau anzupflanzen. Je 10 qm Pflanzfläche sind mind. 3 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und 6 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 0,60 m anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 25 % von der Gesamtzahl verwendet werden (Vorgartengestaltung siehe Ziffer 9.1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9</b>     | <b>Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB</b><br>i. V. m. § 81 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>9.1</b>   | <b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b><br>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung sowie entlang des für Anlieger befahrbaren Wohnweges sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefronten als Vorgarten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.<br>Beiderseits des für Anlieger befahrbaren Wohnweges sowie westlich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in einer Breite von jeweils 1,50 m keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Das gleiche gilt innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.<br>Für notwendige Wegeflächen zur inneren Erschließung der Baugrundstücke sind kleinteilige Materialien mit hohem Fugenanteil zu verwenden.<br>Auf dem einzelnen Baugrundstück sind Aufschüttungen und Abgrabungen über 30 cm Raumhöhe und über 0,50 m Höhenunterschied gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>9.2</b>   | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</b><br><b>9.2.1 Dachformen, -neigungen und -überstände:</b><br>Geneigtes Dach mit symmetrischer Dachform und einer Neigung von mind. 30 Grad und max. 45 Grad.<br>Satteldach über winkelförmigen Gebäudegrundriß, das von Dachflächen mit gleicher Neigung und gemeinsamen, bis zu den drei senkrechten Giebelflächen reichenden, horizontalen Firstlinien gebildet wird. Die Neigung beträgt mind. 48 Grad und max. 52 Grad. Die einmal gewählte Dachzahl ist für die Dachflächen aller Wohngebäude im WA2-Gebiet anzuwenden (vgl. Bild 2).<br>Garagen sind mit Flachdach (Neigung 0 - 5 Grad) oder mit symmetrischer Dachform und einer Neigung entsprechend der des Hauptgebäudes auszuführen. Die Dachflächen von Nebeneinanderstehenden Garagen müssen in einer Ebene liegen.<br>Im WA2-Gebiet sind nur Einzelgaragen mit Flachdach zulässig.<br>Gebäudeartige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind mit symmetrischer Dachform auszuführen, deren Neigung nicht steiler sein darf als die des Hauptgebäudes.<br><br><b>(2) Dachformen u. -neigungen</b><br><br><br><br><b>(3) Dachüberstände</b><br>                                                                                                                                                        |
| <b>9.2.2</b> | <b>Dachaufbauten und -einschnitte:</b><br>Bei einer Dachneigung von mind. 35 Grad sind Dachaufbauten in Form von Spitzsäulen und gegenüber der Traufe um max. 0,50 m vor- oder zurückstehenden Zwerchhäusern zulässig (vgl. Bild 4).<br>In den WA1- und WA3-Gebieten sind bei einer Dachneigung von 45 Grad alternativ auch Schiepgaragen zulässig.<br>Dachaufbauten müssen einen eindeutigen Bezug auf die Fassadengliederung nehmen und sich nach Größe, Form, Neigung und Platzierung harmonisch in die umgebende Landschaft einfügen. Die Dominanz der Hauserschließung muß gewahrt bleiben.<br>Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 40 % der Traufhöhe (TL) der zugehörigen Dachfläche betragen, gemessen zwischen den Gebäudewänden. Die einzelnen Dachaufbauten müssen darüber hinaus folgende Mindestabstände einhalten:<br>- vom Ortsgang (Schnittpunkt Giebelfläche/Dachhaut) und untereinander 1,50 m<br>- von der Traufe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) 0,50 m/0,40 m bei einer Dachneigung von max. 45 Grad/mind. 48 Grad; dies gilt nicht für Zwerchhäuser<br>- vom First 1,50 m/1,00 m bei einer Dachneigung von max. 45 Grad/mind. 48 Grad<br>- von sonstigen Dachflächenbegrenzungen (z. B. Knie, Grat) 1,00 m.<br>Die Abstände sind parallel zur Dachfläche zu messen.<br>Dachanschnitte sind nur aufgrund von Zwerchhäusern, die gegenüber der Traufe zurückspringen, zulässig.<br><br><b>(4) Dachaufbauten</b><br><br><b>(5) Dachflächenfenster</b><br> |
| <b>9.2.3</b> | <b>Dachflächenfenster:</b><br>Dachflächenfenster sind zulässig, wenn<br>- ihre Größe 1,75 qm nicht übersteigt<br>- ihre Breite deutlich kleiner ist als ihre Höhe<br>- innerhalb derselben Dachfläche keine Dachaufbauten geplant werden<br>- sie Bezug auf die Fassadengliederung nehmen<br>- sie parallel zur Dachfläche angeordnet werden und<br>- ihre Gesamtbreite max. 25 % der Traufhöhe (TL) der zugehörigen Dachfläche beträgt, gemessen zwischen den Gebäudewänden.<br>Die einzelnen Dachflächenfenster müssen darüber hinaus folgende Mindestabstände einhalten:<br>- vom First und vom Ortsgang jeweils 1,75 m<br>- von der Traufe 0,75 m/0,50 m bei einer Dachneigung von max. 45 Grad/mind. 48 Grad<br>- von sonstigen Dachflächenbegrenzungen 1,00 m.<br>Die Abstände sind parallel zur Dachfläche zu messen (vgl. Bild 5).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9.2.4</b> | <b>Material und Farbgebung der Dachendeckungen:</b><br>Geneigte Dächer sind mit naturroten Ton- oder Ziegeln zu decken (RAL 2001, 2004, 2006, 3012, 3015, 3022). Die Verwendung glasierter oder engolierter Dachziegel ist unzulässig.<br>Flachdächer von Garagen sind mit Kies- oder Kiepschichten abzudecken. Sie können auch begrünt werden.<br>Als Dachendeckungsmaterial für Carports und gebäudeartige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind alternativ Holz und Glas zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>9.3</b>   | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -</b><br><b>9.3.1 Baukörpergliederung:</b><br>Bei den Winkelhäusern im WA2-Gebiet muß die Traufe des abgewinkelten Gebäudes gegenüber der Giebelwand des gegenüberstehenden Baukörpers einen Rücksprung von mind. 0,50 m bilden (vgl. Bild 6).<br><b>9.3.2 Gebäudebreiten:</b><br>Im WA2-Gebiet sind die Giebelseiten der Winkelhäuser auf eine Breite von max. 6,00 m zu begrenzen (vgl. Bild 7).<br>Im WA3-Gebiet sind Gebäudebreiten von max. 12,00 m senkrecht zur Längsachse (siehe Ziffer 3.4) zulässig. Dies gilt nicht für Gewölb- und Treibhäuser.<br>Die max. zulässige Gebäudebreite kann innerhalb der Baugrenzen durch deutlich untergeordnete Anbauten auf max. 35 % der jeweiligen Gebäudebreite überschritten werden.<br><br><b>(6) Baukörpergliederung (WA2)</b><br><b>(7) Gebäudebreite (WA2)</b><br>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>9.3.3</b> | <b>Dachneigungen:</b><br>Die max. zulässige Dachneigung beträgt bei einem zulässigen Vollgeschoss 0,50 m, bei zwei zulässigen Vollgeschossen 0,50 m.<br>Im WA2-Gebiet kann für den nach Süden ausgerichteten Gebäudeteil der Winkelhäuser eine größere Dachneigung zugelassen werden (bei versetzten Geschosshöhen).<br>Es gilt jeweils das Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberfläche der Dachhaut, gemessen an der Außenfläche der traufseitigen Außenwand.<br><b>9.3.4 Material und Farbgebung der Außenwandflächen:</b><br>Außenwandflächen sind grundsätzlich zu verputzen. Grober oder gestufter Putz ist unzulässig. Es sind warm bzw. leicht wirkende Pastellöne (hellte, warme Farben) in Abstimmung auf die Nachbarbebauung zu wählen.<br>Als Außenwandmaterial für Carports und gebäudeartige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind alternativ Holz und Glas zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>9.4</b>   | <b>Werbeanlagen</b><br>Sie sind nur an Gebäudewänden zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung oder dem für Anlieger befahrbaren Wohnweg zugewandt sind. Die Größe der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig, die hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Material, Farbe und Lichtwirkung auf die Fassadengliederung abzustimmen ist. Senkrecht angeordnete, auskragende und freistehende Werbeanlagen sowie die Verwendung von Signalfarben sind ausgeschlossen.<br>Im WA2-Gebiet sind nur unbeleuchtete Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,50 qm innerhalb der Erdgeschosszone zulässig.<br>In den WA1- und WA3-Gebieten sind unbeleuchtete Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m und einer Breite von 1,50 m, bei Verwendung von Einzelbuchstaben bis zu einer Breite von 2,50 m, innerhalb der Erdgeschosszone zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>9.5</b>   | <b>Einfriedigungen:</b><br>Es sind nur heckenartige Einfriedigungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig:<br>- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Front der vorderen Gebäudefronten (Vorgartentiefe) bis zu 0,70 m Höhe über Oberkante Bürgersteig<br>- parallel zu dem für Anlieger befahrbaren Wohnweg in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bis zu einer Höhe von 1,30 m über Oberkante Wegebelag<br>- entlang der Fuß- und Radwege bis zu einer Höhe von 1,30 m über Oberkante Wegebelag<br>- entlang der übrigen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu 1,30 m Höhe über Geländeeiveau.<br>In die Hecken können Drahtzäune eingebaut werden, sofern sie zu öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen der für Anlieger befahrbare Wohnweg (siehe oben) - mind. 0,50 m zurückgenommen sowie beidseitig bepflanzt werden.<br>Auf den seitlichen Grundstücksgrenzen - außer im Vorgartensbereich (siehe Ziffer 9,1) - sind anstatt der Laubhecken ausnahmsweise auch mit Kletterpflanzen zu begründende, senkrecht strukturierte Holzlände bis zu 1,30 m Höhe über Geländeeiveau zulässig. |
| <b>10</b>    | <b>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</b> gemäß § 9 (6) BauGB<br><b>Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld</b><br>Hinweis:<br>Wenn bei Arbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, 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 Entdeckungszustände drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| BESTANDTEILE DES B.-PLANES                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzungsplan<br>Gestaltungsplan<br>Angabe der Rechtsgrundlagen<br>Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| BEIGEFÜGT SIND DEM B.-PLAN                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sonstige Darstellungen zum Planinhalt<br>Begründung und Bestandsplan                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>GEBIET</b>                                                                                                      | südlich der Theodor-Haubach-Straße, westlich der Straße Wickenkamp, nördlich des Grünzuges, Schloßhofstraße/östlich der Schumacher-Straße, südlich des Fuß- und Radweges zwischen Theodor-Haubach-Straße und Grünzug                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1. AUSFERTIGUNG</b>                                                                                             | geändert Juni 1991<br>Planungsamt 61.32 Di/Ka<br>Bielefeld, Sept. 1990                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Nutzungsplan</b>                                                                                                | Grenze benachbarter Bebauungspläne<br>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne<br>II/1/26.00<br>Hinweis:<br>Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes dargestellten Symbole, Zeichen und Raster sind den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne entlehnt und dienen lediglich zur Verdeutlichung der planungsrechtlichen Zusammenhänge.                                                                        |
| <b>Gestaltungsplan</b>                                                                                             | Höhenlinie mit Höhenangabe über Normal-Null<br>Vorschläge für:<br>Bebauung mit geneigtem Dach<br>Bebauung mit Flachdach<br>Baumpflanzung<br>Heckenpflanzung<br>Einfriedigung der öffentlichen Verkehrsflächen<br>z. B. in Gehweg, Fahrbahn, Schrambord, Verkehrsgrün<br>Gestaltung der öffentlichen Grünflächen<br>z. B. durch Bäume, Wege, Bachlauf<br>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen<br>z. B. durch Bäume, Zufahrten, Hecken |
| STADT BIELEFELD<br>STADTBEZIRK SCHILDESCH                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NEUAUFSTELLUNG<br><b>B.-PLAN II/1/46.00</b><br><b>WICKENKAMP</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <br>Übersichtsplan M 1:10 000 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>RECHTSVERBINDLICH</b><br>geworden am: 20. Jan. 1992                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>TEXTBLATT</b><br>2. 1-4600<br>Textplan                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |