

Bebauungsplan

Nr. II/2/26.01

„Am Vorwerk“
Niederfeldstraße, Engersche Straße,
Am Asbrock, Beckhausstraße

Schildesche

Satzung

Text

**Neuaufstellung
B-Plan Nr. II/2/26.01
„Am Vorwerk“**

Bebauungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen
Zeichenerklärungen
und Hinweise**

**Sonstige Darstellungen
zum Planinhalt**

Bebauungsplan II/2/26.01 „Am Vorwerk“

Gestaltungsplan



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

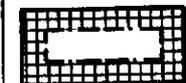
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb</u> <u>von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB
	1.1 <u>Reine Wohngebiete</u> gemäß § 3 BauNVO
WR	Es gilt § 3 (1 - 4) BauNVO
WR₁	Alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
	1.2 <u>Allgemeine Wohngebiete</u> gemäß § 4 BauNVO
WA	Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nrn. 4 und 5 sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
WA₁	Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

	<p>1.3 <u>Besondere Wohngebiete</u> gemäß § 4 a BauNVO</p> <p>WB Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 4 a (2) Nr. 4 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.</p> <p>WB₁ Alle Ausnahmen gemäß § 4 a (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 4 a (2) Nr. 4 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 4 a (2) Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind nach § 4 a (4) BauNVO nur Wohnungen zulässig.</p> <p>WB₂ Alle Ausnahmen gemäß § 4 a (3) BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen. Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 4 a (2) Nrn. 1 und 4 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 a (2) Nrn. 2 und 5 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.</p>
 <p>MI</p>	<p>1.4 <u>Mischgebiete</u> gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Es gilt § 6 (1 - 3) BauNVO</p>
<p>2</p>	<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
<p>GRZ 0,4</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO</p> <p>Grundflächenzahl z. B. 0,4</p> <p>2.2 <u>Geschoßflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Die Obergrenzen gemäß § 17 (1) BauNVO dürfen nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.</p>

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO und § 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 86 BauO NW

I

Ein Vollgeschoß

II

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

Zwei Vollgeschosse zwingend; das zweite Vollgeschoß darf kein Dachgeschoß sein.

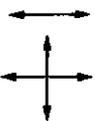
2.4 Höhen baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die nachfolgenden unteren und oberen Bezugspunkte bestimmt:

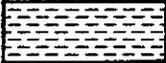
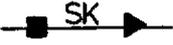
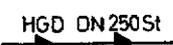
- Schnittpunkt der bergseitigen Außenwandfläche mit der natürlichen Geländeoberfläche; bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.
- Oberer Abschluß der Außenwandfläche bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.).
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberfläche der traufseitigen Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

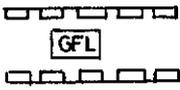
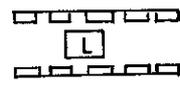
Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten folgende max. zulässige Höhen baulicher Anlagen:

Zahl der Vollgeschosse (Z)	I	II
max. Traufhöhe (TH) bei baul. Anlagen mit geneigtem Dach	4,50 m	7,10 m
max. Hauptgesimshöhe (HGH) bei baul. Anlagen mit Flachdach	4,25 m	7,00 m

3	<p><u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.</u> <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"></p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p style="text-align: center;"></p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p><u>Hinweise:</u> Festsetzungen zur Gebäudebreite und -länge siehe Ziffern 10.3.1 und 10.3.2 Festsetzung von Abstandsflächen siehe Ziffer 10.6</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze durch eingeschossige Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und bis zu einer Breite von max. 40 % der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.</p> <p>3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach</p> <p>– parallel bzw. senkrecht zu den Baugrenzen</p> <p>– parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen</p>

	<p>4.2 Flächen für Garagen</p> <p>Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der durch GGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Soweit sie aufgrund der besonderen Situation der Baugrundstücke nicht auf den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend gekennzeichnete Flächen nicht festgesetzt sind, können zugelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf den Baugrundstücken unmittelbar östlich der Schäferstraße und nördlich der Straße Am Asbrock, wenn <ul style="list-style-type: none"> a) an eine seitliche Nachbargrenze und - sofern vorhanden - b) in der vorderen Flucht der an dieser Grenze errichteten Nachbargarage gebaut wird. - auf den Baugrundstücken unmittelbar westlich der Schäferstraße sowie beiderseits der Straße Äbtissinnenweg und Am Vorwerk südlich der Straße Bauerland, wenn <ul style="list-style-type: none"> a) an eine seitliche Nachbargrenze und - sofern vorhanden - b) in der vorderen Flucht der an dieser Grenze errichteten Nachbargarage gebaut wird und c) die Flucht der rückwärtigen Baugrenzen um nicht mehr als 9 m auf einer Breite von max. 6 m je Grundstück überschritten wird oder die rückwärtige Garagenaußenwand max. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist. - auf den übrigen Baugrundstücken, wenn <ul style="list-style-type: none"> a) an eine seitliche Nachbargrenze und - sofern vorhanden - b) in der vorderen der an dieser Grenze errichteten Nachbargarage gebaut wird und c) die Flucht der rückwärtigen Baugrenzen um nicht mehr als 2 m überschritten wird oder die rückwärtige Garagenaußenwand max. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist. <p>Empfehlung: Für nebeneinanderstehende Garagen sind möglichst gemeinsame Einfahrten anzulegen.</p>
5	<p><u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
<hr style="width: 100%;"/>	<p>5.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u></p>
<hr style="width: 100%;"/>	<p>5.2 <u>Abgrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung untereinander und gegenüber Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u></p>

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> VB BW F + R F	<p>5.3 <u>Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -</u></p> <p>5.4 <u>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlich -</u></p> <p>Zweckbestimmungen:</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Für Anlieger befahrbarer Wohnweg</p> <p>Fuß- und Radweg</p> <p>Fußweg</p> <p><u>Empfehlung:</u> Diese Verkehrsflächen sind in der Materialwahl deutlich von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung abzuheben.</p>
<p>6</p>	<p><u>Flächen für die Versorgung: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß §§ 9 (1), 12, 13 und 21 BauGB</p>
      	<p>6.1 <u>Versorgungsfläche</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Elektrizität-Trafo</p> <p>6.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene Gashochdruckleitung</p>

   	<p>6.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 35 sowie 1898 bis 1906 - alle Flur 52 - . Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Deutsche Bundespost Telekom, Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld).</p> <p>Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der Flurstücke 48, 49 und 52 - alle Flur 52 - . Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Deutsche Bundespost, Telekom, Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld).</p> <p>6.4 <u>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Deutsche Bundespost Telekom, Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld).</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p><u>Grünflächen</u> gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>
    	<p><u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmungen:</p> <p>parkartig gestaltete Grünanlage</p> <p>Kinderspielplatz</p> <p>Ballspielplatz</p> <p>Friedhof</p>
<p style="text-align: center;">8</p>	<p><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung: Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung)</u> gemäß § 9 (1) 25 a + b und (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW</p>
	<p>8.1 <u>Einzugrünende oder gärtnerisch anzulegende Flächen</u></p> <p>Für alle Baugebiete gilt, daß ein bestimmter Mindestflächenanteil der Baugrundstücke (einschließlich Vorgartenfläche) einzugrünen oder gärtnerisch anzulegen sowie mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.</p>

	<p>Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl gelten folgende Mindestwerte:</p> <table border="1" data-bbox="464 309 1477 562"> <tr> <td data-bbox="464 309 922 416">Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td data-bbox="922 309 1110 416">0,3</td> <td data-bbox="1110 309 1283 416">0,4</td> <td data-bbox="1283 309 1477 416">0,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="464 416 922 562">Mindestgrünflächenanteil bezogen auf das Baugrundstück</td> <td data-bbox="922 416 1110 562">50 %</td> <td data-bbox="1110 416 1283 562">35 %</td> <td data-bbox="1283 416 1477 562">25 %</td> </tr> </table> <p>Von der Einhaltung der o. g. Mindestwerte kann im Einzelfall unter den in § 19 (4) Satz 4 BauNVO genannten Voraussetzungen abgesehen werden. Für je 100 qm Unterschreitung des Mindestgrünflächenanteils ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Holzqualität siehe Punkt 8.2.</p>	Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,5	Mindestgrünflächenanteil bezogen auf das Baugrundstück	50 %	35 %	25 %
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,5						
Mindestgrünflächenanteil bezogen auf das Baugrundstück	50 %	35 %	25 %						
	<p>8.2 <u>Anzupflanzende Bäume</u></p> <p>Für alle Baugrundstücke gilt, daß auf je 500 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Als Pflanzmaterial sind 1 x verpflanzte Heister mit einem Stammumfang 10 - 14 cm zu verwenden.</p>								
<p>9</p>	<p><u>Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden, baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>								
	<p>9.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u></p> <p>Beiderseits des Planweges 1409 b (BW) sind auf einer Tiefe von 2 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, keine tiefwurzelnenden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.</p> <p>9.2 <u>Verkehrslärmschutz</u></p> <p>Die Gebäude entlang der Engerschen Straße und der Beckhausstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.</p>								

10	<p>Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)</p>
	<p>10.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen - ausgenommen Fuß- und Radwege - ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 5 m als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Ist für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ein geringeres Maß festgesetzt, gilt dies als Tiefe der Vorgartenfläche.</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine max. 3 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Garagenvorplatz. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze die Befestigung der Vorgartenfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.</p> <p>10.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</u></p> <p>10.2.1 <u>Dachformen und Dachneigungen:</u></p> <p>0-5° Flachdach, Neigung 0 - 5 Grad</p> <p>Ausnahmsweise kann bei eingeschossiger Bebauung eine symmetrische Dachform mit einer Neigung von 40 - 45 Grad zugelassen werden.</p> <p>30-45° Geneigtes Dach mit symmetrischer Dachform und einer Neigung von 30 - 45 Grad.</p> <p>Ausnahmsweise kann ein Flachdach, Neigung 0 - 5 Grad, zugelassen werden.</p> <p>30-38° 40-45° 40-55° Geneigtes Dach mit symmetrischer Dachform (z.B. Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) und einer Neigung von 30 - 38 Grad, 40 - 45 Grad bzw. 40 - 55 Grad.</p> <p>SD In den WR₁-Gebieten beiderseits der Straße Weidebrink und der Planstraße 1409 b sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.</p>

Für alle Baugebiete gilt:

- Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
- Garagen und Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach (Neigung 0 - 5 Grad) oder mit geneigtem Dach entsprechend der Neigung des Hauptgebäudes auszuführen.
- Dachüberstände sind am Ortgang bis zu einer Tiefe von 0,30 m und an der Traufe bis zu einer Tiefe von 0,50 m (bis Außenkante Regenrinne) - gemessen jeweils in der Waagerechten - zulässig.

10.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad sind Dachaufbauten oder -einschnitte unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Material und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten oder -einschnitte darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Es sind folgende Abstände - gemessen parallel zur Dachfläche - einzuhalten:

Mindestabstände	Dachaufbau	Dacheinschnitt
zu Ortgang und First	1,50 m	2,00 m
zur Traufe (bis AK Regenrinne)	0,75 m	1,00 m
zu sonstigen Dachflächenbegrenzungen	1,00 m	1,50 m

10.2.3 Material und Farbgebung der Dacheindeckungen:

Es sind nur Tondachziegel oder strukturierte Betondachsteine in den Farben rot bis braunrot zulässig.
Die Dachflächen von Doppelhäusern, Hausgruppen, Gemeinschaftsgaragen und nebeneinanderstehenden Garagen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

10.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -

10.3.1 Gebäudebreite:

Die Breite des Hauptbaukörpers darf max. 12 m betragen, gemessen senkrecht zur Hauptfirstrichtung (siehe Ziffer 3.3). Darüber hinaus sind untergeordnete Gebäudeteile mit einer Tiefe von max. 4 m zulässig, die bis zu 40 % der tatsächlichen Gebäudelänge (GL) in Anspruch nehmen können.

Für Gebäude mit Flachdach (siehe Ziffer 10.2.1) kann eine Gebäudebreite von max. 15 m zugelassen werden.

10.3.2 Gebäudelänge:

Sofern Einzelhäuser festgesetzt sind (siehe Ziffer 3.1), darf die Gebäudelänge max. 16 m betragen. Sofern Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, darf die Gebäudelänge max. 22 m betragen. Es gilt jeweils das Maß parallel zur Hauptfirstrichtung.

10.3.3 Sockelhöhe:

In den WR₁-Gebieten beiderseits der Straße Weidebrink und der Planstraße 1409 b ist eine Sockelhöhe von max. 0,60 m zulässig.

In allen anderen Baugebieten ist eine Sockelhöhe von max. 1 m zulässig.

Es gilt jeweils das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen an der straßenseitigen Außenwandfläche. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandfläche ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

10.3.4 Drempelhöhe:

Die Drempelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,75 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,50 m betragen.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann ausnahmsweise zur Anpassung an die Nachbarbebauung eine größere Höhe zugelassen werden.

Es gilt jeweils das Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Außenwandfläche.

10.3.5 Material und Farbgebung der Außenwandflächen:

Für die Gestaltung der Gebäudefassaden auf den Baugrundstücken beiderseits der Schäferstraße und des Äbtissinnenweges sind nur schwach strukturierte, verriebene Putze zulässig; auf allen anderen Baugrundstücken kann alternativ Sichtmauerwerk zugelassen werden.

Es sind jeweils warm bzw. leicht wirkende Pastelltöne (helle, blasse Farben) in Abstimmung auf die Nachbarbebauung zu wählen. Außenwandflächen von Doppelhäusern, Hausgruppen und Gemeinschaftsgaragen sind hinsichtlich Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Außenwandflächen von Garagen sind der Materialwahl und Farbgebung des Hauptgebäudes anzupassen oder in ortsüblicher Weise mit Holz zu verschalen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an solchen Fassadenflächen eines Gebäudes zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Sie dürfen nur unterhalb der Brüstung des Obergeschosses angebracht werden. Je Ansicht und Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Gliederung der Fassaden zu integrieren und hinsichtlich Material, Farbe und Lichtwirkung auf die Gestaltung der Fassaden abzustimmen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude müssen hinsichtlich der vorgenannten Kriterien auch aufeinander abgestimmt werden.

Ausgeschlossen sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen.

In den WR₁- WR- und WB₂-Gebieten sind unbeleuchtete Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 qm zulässig.

Ausnahmsweise können in den WR-Gebieten unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 0,50 m und einer Breite von max. 2,00 m zugelassen werden.

In den WA₁- und WA-Gebieten sind alle vorgenannten Werbeanlagen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können in den WA-Gebieten Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von max. 3 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5 m zugelassen werden.

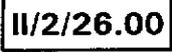
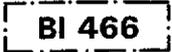
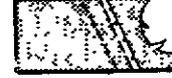
In den WB- und WB₁-Gebieten sind alle vorgenannten Werbeanlagen allgemein zulässig.

Entlang der Beckhausstraße können innerhalb der WB₁-Gebiete alternativ, entlang der Engerschen Straße innerhalb der WB-Gebiete ausnahmsweise auch zusätzlich, freistehende oder in Einfriedungen integrierte Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1,0 qm zugelassen werden.

	<p>10.5 Einfriedungen</p> <p>Für die Abgrenzung von Baugrundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen - ausgenommen Fuß- bzw. Fuß- und Radwege - sind Einfriedungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von 0,80 m zulässig.</p> <p>Für die Flurstücke 639, 1372, 1752 und 799 - alle Flur 53 - kann aufgrund der vorhandenen Höhendifferenzen zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Höhe zugelassen werden.</p> <p>Für die Abgrenzung von Baugrundstücken gegen öffentliche Fuß- bzw. Fuß- und Radwege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.</p> <p>Für die Abgrenzung von Baugrundstücken gegen öffentliche Grünflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.</p> <p>10.6 Abstandsflächen</p> <p>Innerhalb der WR₁-Gebiete beiderseits des Äbtissinnenweges müssen Gebäude einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze von mind. 2,50 m, zum Nachbargebäude jedoch von mind. 5 m, einhalten.</p>
<p>11</p>	<p><u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB</p>
<p>(ND)</p> <p>D</p>	<p>11.1 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u></p> <p>Naturdenkmal</p> <p><i>Hinweis:</i> Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt.</p>

12	Sonstige Hinweise
	Bombenblindgänger und Kampfmittel Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmitteln muß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gerechnet werden. Daher sollen geplante Tiefbauarbeiten in diesem Bereich rechtzeitig dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz zur Überprüfung angezeigt werden.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

	<u>Nutzungsplan</u>
	Grenze benachbarter Bebauungspläne
	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
	Umgrenzung der Flächen von Altlasten mit der jeweiligen Bezeichnung (ohne Lagegenauigkeit)
	<u>Gestaltungsplan</u>
	Vorschläge für:
	Bebauung mit geneigtem Dach
	Bebauung mit Flachdach
	Spielflächen für Kleinkinder (§ 9 Abs. 2 BauO NW)
	Baumstandort
	Heckenpflanzung
	Aufschüttung
	Flurstücksgrenze
	Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen
	Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
	Sperrpfosten

1. Ausfertigung Nr. II/2/26.01 „Am Vorwerk“

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB am 28.09.1995 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

.....
Oberbürgermeisterin

.....
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vombis öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB am vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

.....
Oberbürgermeisterin

.....
Schriftführer

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis

erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 27.06.96 beschlossen. Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt am 27.06.96 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 05. Juli 1996

Dopheide
Oberbürgermeisterin

.....
Schriftführer



Dieser Plan wurde gem § 11 des Baugesetzbuches am angezeigt. Siehe Verfügung der Bezirksregierung vom

Detmold,
Az.: 713.139

Bezirksregierung
Im Auftrag

[Handwritten signature]