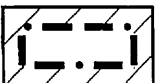
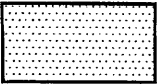
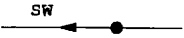
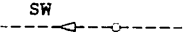


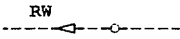
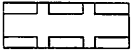
**Bebauungsplan Nr.
II/G 18**

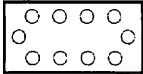
Textliche Festsetzungen

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB	
1	Art der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WR	<u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO	
2	Maß der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0,3	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,3	
	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 0,6	
II	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze	
TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Es ist eine Traufhöhe (TH) von max. 4,50 m zulässig. Es ist eine Firsthöhe (FH) von max. 10,50 m zulässig.	

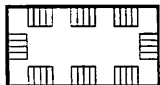
	Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>obere Bezugspunkte:</u> • Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe). Die Traufhöhe ist an der der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen privaten Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zu bemessen. • Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe), <u>unterer Bezugspunkt:</u> • Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante des natürlichen Geländes.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
  	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze 3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) (2) BauGB Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach 3.4 <u>Gebäudetiefe</u> gemäß § 23 (4) BauNVO Die Tiefe des Hauptbaukörpers darf max. 12,00 m - rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung - betragen.

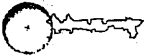
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB
max. 2 WE	Je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
5	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb von Vorgartenflächen unzulässig. <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen auf Vorgartenflächen siehe Ziffer 12.2.1
6	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
  	6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 6.2 <u>Verkehrsfläche</u> - privat - 6.3 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</u>
7	Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB
 	<u>Hinweis:</u> vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal

 	vorhandener Regenwasserkanal geplanter Regenwasserkanal
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB
	<u>Zuordnung der Ausgleichsflächen</u> gemäß § 9 (1a) BauGB Als Sammelausgleichsfläche wird den Grundstücken, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen zu erwarten sind, folgende Flächen zugeordnet: Teilflächen der Flurstücke 1126 und 1130, Flur 2, Gemarkung Großdornberg in einer Gesamtgröße von 2.727 m². <u>Art der Maßnahme:</u> Anpflanzung eines Gewässer begleitenden Gehölzstreifens am Johannisbach.
9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB
 L	<u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger Die im Nutzungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld, Stadt Bielefeld) zu belasten.

10	Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	10.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnenden Bäume oder Sträucher anzupflanzen. 10.2 <u>Verkehrslärm</u> Die Gebäude entlang der Großdornberger Straße mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung gemäß § 9 (1) 25 a BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
	<u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> Die entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Flächen sind mit Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
SD 40°-45°	12.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> 12.1.1 <u>Dächer</u> 12.1.1.1 <u>Dachform, Dachneigung</u> Zulässig sind geneigte Dächer mit symmetrischer Dachform und einer Neigung von 40° bis 45°. Als Ausnahme sind für Nebenanlagen und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. 12.1.1.2 <u>Dacheindeckung</u> Als Dacheindeckung sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz mit matter Oberfläche zulässig. Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten. 12.1.1.3 <u>Dachaufbauten und -einschnitte</u> Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. 12.1.2 <u>Wände</u> 12.1.2.1 <u>Drempelhöhe</u> Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 1,00 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut. 12.1.2.2 <u>Sockel</u> Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschoßfußbodens. 12.1.2.3 <u>Farbgebung und Material</u> Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

	12.2 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u> 12.2.1 <u>Vorgärten</u> Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Gebäudefronten sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt eine maximal 4,00 m breite Grundstücksfläche als Zuwegung bzw. Garagenvorplatz. Darüber hinaus kann eine zusätzliche Befestigung der Vorgartenfläche für notwendige Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden. <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen siehe Ziffer 5 12.2.2 <u>Einfriedungen</u> Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des Vorgartenbereiches sowie im Übergang zur freien Landschaft sind Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen, Holzzäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
13	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
 	<u>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Landschaftsschutzgebiet
14	Sonstige Hinweise
	<u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

	<u>Bodenschutz:</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und die DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
 B-Plan Nr. II/G12      	<u>Nutzungs- und Gestaltungsplan</u> Grenze benachbarter Bebauungspläne Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne <u>Gestaltungsplan</u> Vorschlag für die künftige Grundstücksgrenzen Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach Vorschlag für eine Garage mit Zufahrt Private Verkehrsfläche Private Gartenbereiche: nicht überbaubare Grundstücksflächen Baumpflanzung sowie Hecken und sonstige Bepflanzung, Gebietseingrünung Einzelbaum