

# **Bebauungsplan Nr.**

## **II/Ho 2.1**

### **Textliche Festsetzungen**

**„Dornberger Straße –  
Fronweg – Mönke-  
bergstraße – Markus-  
kirchweg – Rehagen –  
Rehagenhof – Am Pfer-  
dekamp“**

## **I.3 Angabe der Rechtsgrundlage**

- § 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976  
(BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979  
(BGBl. I, S. 949).
- § 9 des Bundesbaugesetzes
- § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der  
Fassung vom 24. November 1982 (GV. NW, S. 735).
- § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 197o  
(GV. NW, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982  
(GV. NW. S. 248).

Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke in Plan und Text keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) anzuwenden.

Zu widerhandlungen gegen die gem. § 1o3 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 1o1, Abs. 1, Ziffer 1 BauO NW. Sie können gem. § 1o1, Abs. 3 BauO NW als solche geahndet werden.

# I.4 Festsetzungen, Hinweise und Zeichenerklärungen

Paragrafenangaben sind, sofern nichts anderes angegeben ist, solche der Baunutzungsverordnung.

\* Im nachfolgenden Text sind Festsetzungen und Hinweise, soweit erforderlich, unter dem Begriff "Festsetzungen" zusammengefaßt.

## 1. Festsetzungen und Hinweise gem. § 9(1) B Bau G

Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest:

### 1.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) 1 BBauG:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

Art der baulichen Nutzung; Baugebiete gem. § 1 (2)  
- soweit im Plan festgesetzt -



Reine Wohngebiete - § 3 BauNVO -

Ausnahmen gem. § 3 (3) sind nach § 1 (6) 2 allgemein zulässig.



Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO -

Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nach § 1 (6) 2 - abgesehen von denen nach § 4 (3) 5 (Tankstellen) - allgemein zulässig.



Mischgebiete - § 6 BauNVO -

Ausnahmen gem. § 6 (3) sind nach § 1 (6) 2 allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung; allgemeine Vorschriften gem. § 16 BauNVO

**GFZ**

Geschoßflächenzahl - § 16 (2) 1 BauNVO -

Die GFZ richtet sich nach § 17 (1) Bau NVO

**GRZ**

Grundflächenzahl - § 16 (2) 2 BauNVO -

Für alle Baugebiete im Plangebiet festgesetzt: 0,4

**I, II**

Zahl der Vollgeschosse - § 16 (2) 3 - BauNVO -

Die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze, zusätzlich dazu ist ein als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß - sofern es den übrigen Festsetzungen dieses Planes nicht widerspricht - zulässig.

X Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet sind bei einer entsprechenden gewerblichen Nutzung der Grundstücke im Mischgebiet zur Einschränkung der Emissionen Vorkehrungen von den Nutzungsberechtigten auf eigene Kosten zu treffen, so daß Mittelungspegel von 40db(A) Nachts und 55db(A) am Tage, gemessen an den Grenzen zwischen Misch- und Wohngebieten nicht überschritten werden.

### Sockelhöhe

Sockel dürfen bei eingeschossiger Bebauung max. 0,30 m, ansonsten max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

### Drempelhöhe

Drempel dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren zu messen.

#### Ausnahme:

Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,0 m ist.

### Firshöhe

Firste dürfen max. 6,00 m hoch sein. Diese Höhe ist ab Oberkante des Dachgeschoßfußbodens zu messen.

●●●●● Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsart oder unterschiedlichem Nutzungsmaß.

## 1.2 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 2 BBauG

- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

o Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

a Abweichende Bauweise - § 22 (4) BauNVO -

Bei ansonsten offener Bauweise dürfen hier - abweichend von § 22 (2) - Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen max. 25,00 m lang sein.

#### Ausnahmen:

Eine Abweichung von der festgesetzten Firshöhe kann zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung zweckmäßig erscheint.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

----- Baulinie - § 23 (2) BauNVO -

----- Baugrenze - § 23 (3) BauNVO -

Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen sofern die festgesetzte GFZ - 0,8 - oder GRZ - 0,4 - nicht entgegenstehen.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen. Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. (Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzung zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.)



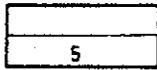
Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksfläche  
- Hinweis -

Stellung der baulichen Anlagen (Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Gestaltungsplan zu entnehmen)

Bauliche Anlagen mit geneigtem Dach

Die eingetragene Stellung ist für die Ausrichtung der baulichen Anlagen verbindlich.

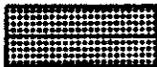
Die eingetragene Firstrichtung wird vorgeschlagen (Hinweis)



Darstellung für einen vorhandenen "Baukörper" mit Hausnummer



Darstellung für einen Baukörper mit einem Vollgeschoß (Vorschlag)



Darstellung für einen Baukörper mit zwei Vollgeschossen (Vorschlag)

1.3 Festsetzungen gem. § 9 (1) 3 BBauG

- die ~~Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindesttiefe der Baugrundstücke~~ -

In diesem Plan nicht festgesetzt

1.4 Festsetzungen<sup>\*</sup> gem. § 9 (1) 4 BBauG

- die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten -

Spielflächen

Die gem. § 10 (2) BauO NW notwendigen Spielflächen für Kleinkinder sind in den Mindestvorgartenflächen (s. u. Vorgartenflächen) nicht zulässig. - Hinweis -

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Keller- und Tiefgaragen sind soweit sie vollständig unter OK Erdboden liegen, innerhalb der Baugebiete zulässig. Ihre Zufahrten dürfen nicht im Bauwuch und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie vor der vorderen Baugrenze liegen.

Rampen zu Kellergaragen dürfen innerhalb der Vorgartenfläche (s. u.) eine max. Neigung von 10 % haben.

Ausnahmen:

Vor der vorderen Baugrenze sind Stellplätze und Garagen zulässig, wenn

die überbaubaren Grundstücksflächen aus der besonderen Situation (Grundstückszuschnitt, Besonnung, Baukörperstellung) hierfür ungeeignet sind und

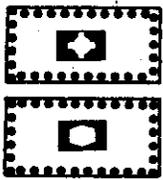
weitergehende bauliche Anlagen (wie Überdachungen, Schutzwände usw.) nicht errichtet werden und

die Befestigung der Vorgartenfläche für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten insgesamt nicht mehr als 1/3 beträgt.

Nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ist ein Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern mind. in der Breite eines Stellplatzes anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Bauwuch sind Zufahrten zulässig, wenn die betreffenden Nachbarn zustimmen.

#### 1.5 Festsetzungen gem. § 9 (1) 5 BBauG

- die Flächen für den Gemeinbedarf -



#### Kirchliche Anlagen

Kindergarten, -tagesstätte oder Jugendheim

#### 1.6 Festsetzungen gem. § 9 (1) 6 BBauG

~~- die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

#### 1.7 Festsetzungen gem. § 9 (1) 7 BBauG

~~- die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

#### 1.8 Festsetzungen gem. § 9 (1) 8 BBauG

~~- einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

### 1.9 Festsetzungen gem. § 9 (1) 9 BBauG

- den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird -

#### Vorgartenflächen

Zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ist ein Grundstücksstreifen in einer Breite von - sofern im Plan nichts anderes eingetragen ist - 5,00 m als Grünfläche (Vorgarten) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

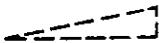
#### Ausnahme:

Bei einer den Planfestsetzung entsprechenden Erdgeschoßnutzung als Läden, Schank- oder Speisewirtschaft o. ä. ist die Befestigung des o. g. Grundstücksstreifens zulässig  
- Verzicht auf Vorgarten -  
Öffentliche und private Flächen sind sichtbar voneinander abzugrenzen.

### 1.10 Festsetzungen gem. § 9 (1) 10 BBauG

- die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung -

#### Sichtdreiecke



Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist gegebenenfalls abzutragen.

### 1.11 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 11 BBauG

- die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen -

#### Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien

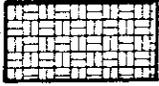
- Einteilung in Gehweg, Fahrbahn u.ä., nur als Hinweis -

Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.

Sofern in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.

Verkehrswege ohne Wendemöglichkeit werden von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren. Abfallgefäße müssen am Abfahrtag an einem Platz zur Entleerung bereitgestellt werden, der von einem Müllsammelfahrzeug angefahren werden kann. - Hinweis -

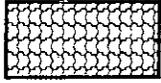
### Für Anlieger befahrbare Wohnwege



Diese Verkehrsfläche soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

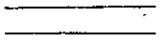
Befahrbare Wohnwege, die mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrswegen entfernt liegen, sind für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht, und die mehr als 30 m entfernt liegen, für Krankenwagen befahrbar herzustellen.

### Verkehrsberuhigte Bereiche



Teilbereiche dieser öffentlichen Verkehrsfläche können ggf. zu einem späteren Zeitpunkt - zum Zwecke der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden (z.B. Anlegen von Straßenbegleitgrünflächen, Aufstellen von Pflanztrögen, Aufpflastern o.ä.).

### Private Verkehrsflächen (Hinweis)



Auf die vorhandenen privaten Erschließungsanlagen wird hingewiesen, die Eintragung in den Plan ist hinsichtlich Lage und Breite dieser Verkehrsflächen nicht verbindlich.

### 1.12 Festsetzungen gem. § 9 (1) 12 BBauG



- die Versorgungsflächen -

Trafo

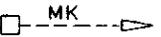
### 1.13 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 13 BBauG

- die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen -

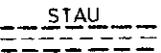
#### Mischwasserkanal



vorhandener Kanal



geplanter Kanal (Hinweis)



geplanter Staukanal (Hinweis)



geplanter Regenüberlauf (Hinweis)

#### Regenwasserkanal



vorhandener Kanal



geplanter Kanal - Hinweis -

#### Hinweis:

Für vereinzelte Grundstücke (nicht gekennzeichnet) besteht keine Anschlußmöglichkeit mit natürlichem Gefälle an den nächstgelegenen Kanal.

### 1.14 Festsetzungen gem. § 9 (1) 14 BBauG

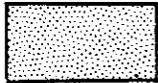
- die Flächen für die ~~Verwertung~~ oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen -

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

1.15 Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BBauG

- die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe -

Öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: - Sofern im Plan nichts anderes eingetragen ist - Parkanlage im Zusammenhang mit einem öffentlichen Grünzug

Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Wiesenfläche, Parkanlage  
- genauere Definition siehe Plan -

1.16 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 16 BBauG

- die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können -

- in diesem Plan nicht festgesetzt -

Hinweis:

Die Eintragung der Bachläufe ist nur nachrichtlich.

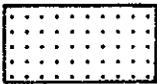
1.17 Festsetzungen gem. § 9 (1) 17 BBauG

- ~~die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen -~~

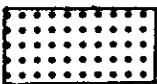
- In diesem Plan nicht festgesetzt -

1.18 Festsetzungen gem. § 9 (1) 18 BBauG

- die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft -



Fläche für die Landwirtschaft



Fläche für die Forstwirtschaft

1.19 Festsetzungen gem. § 9 (1) 19 BBauG

- ~~die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

1.20 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 20 BBauG

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können -

Auf die Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BBauG - private Grünflächen - wird hingewiesen.

1.21 Festsetzungen gem. § 9 (1) 21 BBauG

- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

Leitungsrecht

----- Dieses Recht ist zugunsten des entsprechenden Erschließungsträgers zu sichern.

1.22 Festsetzungen gem. § 9 (1) 22 BBauG

- Flächen für ~~Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen~~ -

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

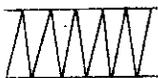
1.23 Festsetzungen gem. § 9 (1) 23 BBauG

- die ~~Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen~~ -

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

1.24 Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BBauG

- die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen -



Flächen für Schallschutzanlagen

Zum Zwecke des Schallschutzes

dürfen von den jeweiligen Eigentümern auf den dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen lückenlose Einfriedigungen in einer Höhe bis 2,50 m

- in einem Abstand von mind. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.

Die Flächen zwischen den Einfriedigungen und der Straßenbegrenzungslinie sind als Grünflächen anzulegen, mit standortgerechten Gehölzen wie Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Vogelbeere, Haselnuß, Hartriegel, Schlehdorn, Faulbaum, Hundsrose, Schneeball u.a. zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Einfriedigung kann auch durch Aufschüttungen erfolgen, wenn,

- a) die Aufschüttungen in einer einheitlichen Höhe bis 2,50 m und einer einheitlichen Breite bis 7,50 m auf vorhandenem Gelände (Basisbreite) sowie mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 errichtet werden,
- b) der Böschungsfuß an der Straßenbegrenzungslinie ansetzt,
- c) die Flächen der Aufschüttungen als Grünflächen angelegt, mit standortgerechten Gehölzen - s.o. - bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

1.25 Festsetzungen\* gem. § 9 (1) 25 BBauG

- für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen:

- a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern -

## Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen



Die Eintragung gilt flächenbezogen, die dargestellten Bäume sind zu erhalten. - Auf die jeweils gültige "Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld" (letzter Stand vom 17. Dezember 1981) wird hingewiesen -

### 1.26 Festsetzungen gem. § 9 (1) 26 BBauG

~~- die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

### 2. Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

~~- Bei Festsetzungen nach Absatz 1, ist, soweit erforderlich, auch die Höhenlage festzusetzen -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

### 3. Festsetzungen gem. § 9 (3) BBauG

~~- Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind. -~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

## 4. Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (4) BBauG

- Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden/örtliche Bauvorschriften gem. § 103 BauO NW - in Verbindung mit § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG.

### Sockel-, Drempel-, Firsthöhen

Auf die unter Maß der baulichen Nutzung getroffenen Aussagen wird Bezug genommen.

### Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer zulässig, eingeschossige untergeordnete Baukörper sind mit Flachdächern zulässig.

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Umweltenergien in und auf Dachflächen ist allgemein zulässig, sofern dadurch das Erscheinungsbild des Daches nicht gestalterisch unverträglich verändert wird.

### Dachneigung

**35-38°** Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen von - sofern im Plan nichts anderes eingetragen ist - 35° - 38° zulässig. Baukörper dürfen keine ungleichen Dachneigungen haben.

Ausnahme:

Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung kann gefordert oder zugelassen werden, wenn dieses zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung notwendig bzw. zweckmäßig ist. **-85-**

### Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen zusammen nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  der Gesamtbreite der Hausfront bzw. bei aneinandergebauten Häusern der einzelnen Hauseinheit sein.
2. Dachaufbauten und -einschnitte müssen zum Ortsgang mind. 1,50 m Abstand halten.
3. Der Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche) und des Randes von Dacheinschnitten muß von der Traufe mind. 1,00 m betragen. Die Traufe ist ohne Unterbrechung durchzuführen.
4. Der Abstand des Randes von Dacheinschnitten muß zum First mind. 2,00 m betragen.
5. Die Höhe der Gaubenfront darf nicht mehr als 1,50 m betragen.
6. Die Gauben und Dacheinschnitte an einer Front an einem Baukörper dürfen unter sich weder in Oberkante noch in Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
7. Vorkragende Balkone im Dachbereich sind unzulässig.
8. Bei festgesetzter Doppelhaus- oder Reihenhausbauung (Hausgruppe) hat sich der später Bauende der vorhandenen Bauung in Bezug auf die Dachaufbauten und Dacheinschnitte anzupassen.

### Einfriedigungen

Die Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sollen als lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht, als Mauern oder Holzzäune mit einer Höhe bis zu 0,80 m angelegt werden. (Hinweis)

Die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung und Abgrabung ist nur zulässig

- zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Grundstücken untereinander und zu den Verkehrs- und Grünflächen und
- sofern der entstehende Böschungswinkel  $30^\circ$  nicht überschreitet.

Abgrabungen unmittelbar an baulichen Anlagen, z.B. um Kellerräume als Aufenthaltsräume zu nutzen, sind unzulässig.

Im Bereich von Sieks sind erforderliche Geländeänderungen dem natürlichen Gelände Verlauf anzupassen.

### 5. Festsetzungen gem. § 9 (5) BBauG

~~- Flächen, bei deren Bauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im Bauungsplan gekennzeichnet werden.~~

- In diesem Plan nicht festgesetzt -

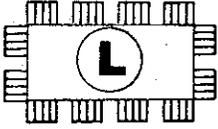
## 6. Festsetzungen und Hinweise gem. § 9 (6) B Bau G

- Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. -

----- Flurgrenze (Hinweis)

—○— Flurstücksgrenze (Hinweis)

### Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen



Grenze des Landschaftsschutzes



Aufzuhebende Grenze des Landschaftsschutzes

- Die Aufhebung des Landschaftsschutzes soll in einem gesonderten Verfahren nach § 73 des "Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft" (Landschaftsgesetz) - Neufassung - vom 26. Juni 1980 (GV. NW. S. 734) erfolgen. (Hinweis)

### Hinweis der Bodendenkmalpflege:

Wenn bei den Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes:

Die Teilflächen, die von Ausbaumaßnahmen an Gewässern betroffen werden, können ihrer Gestaltung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß das gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz noch durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist.

## 7. Festsetzungen gem. § 9 (7) B Bau G

- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die im Plan eingetragene Grenzlinie ist für die genaue Abgrenzung dieses Bebauungsplanes verbindlich.