

Das **Baugesetz** (BauGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (GGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Vollschutzes bei der Mitwirkung in den Städten und Gemeinden vom 20.07.2011 (GGBl. I S. 1503);

Die **Verordnung** über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNutzO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (GGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.04.1993 (GGBl. I S. 456, 474);

Das **Bundesbauschutzgesetz** (BauSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.2011 (GGBl. I S. 2440), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2011 (GGBl. I S. 1503);

Das **§ 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GdBNRW)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 235), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);

Die **Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GdNRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 665), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271);

Anmerkungen:
Soweit die Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO geändert sind, werden die §§ 2 - 14 des BauNVO als Bezug genommen.

Zusammenfassend gegen die in § 55 BauNVO in den Baugebieten festgesetzten Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 54 (1) Ziffer 20 BauNVO und können gem. § 54 (2) BauNVO als solche geahndet werden.

0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 10 (5) BauMNO
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete gem. § 3 BauMNO Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauMNO: 1. Wohnfläche; 2. die der Veranlagung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielstätten, ausser nicht abgrenzte Handelsbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauMNO die ausserhalb des zulässigen Nutzungsbereichs gem. § 4 (2) BauMNO: 1. Betriebe des Verkehrs- und Transportwesens; 2. sonstige nicht abgrenzte Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Versammlungen; 4. Garagenbetriebe; 5. Tankstellen.
	Umgrenzung der Flächen, bei denen die zulässigen Nutzungen in der Erfüllung einer Bedingung gebunden sind (bedingte bauliche Nutzung) gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauGB Die innerhalb des gekennzeichneten Bereichs festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind beim vollständigen Abruch der bestehenden Gebäudeteile auf dem Grundstück 300 m umlaufend, eine entsprechende Entzerrung des Abruchmaterials und der Nachweise der Schadstofffreiheit des Bodens als absolute Voraussetzung für die Genehmigung pflichtig.
2	Mass der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
± 0, CA ± 0,	2.1 Grundflächenzahl – GfZ, Geschossflächenzahl – GfZ gem. §§ 18, 17, 19 und 20 BauMNO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauMNO gem. §§ 18 und 20 BauMNO Zahl der Vollgeschosse als Hochstrahl
TH 4,50 m ± 0 FH 10,00 m GH 7,00 m	2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 18 und 19 BauMNO maximal zulässige Traufhöhe in Metern maximal zulässige Firsthöhe in Metern maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (Rachsch)
Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen fertiggestellten privaten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der ihr zugeordneten Parzellefläche, maßgebend. Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) der Schnittlinie der Parzelle mit der Fläche mit der Oberkante der Dachfläche. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachfläche (Rachsch). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) – oberster Abschluss des Gebäudes – ist der Schnittpunkt der ausliegenden Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Eine Überschreitung der Traufhöhe für Vorseile, Masten, Ziermastel (im Sinne der Überschreitung der Traufhöhe) ist auf maximal 10,00 m zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe ist auf Aufhängen von Sonnenkollektoren und Photovoltaikpanels aufzunehmen wie zulässig.	

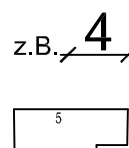
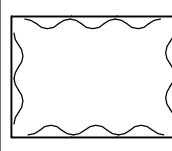
Stand der Kartengrundlage: _____ Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Diese(r) _____ am _____ Stadt Bielefeld
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt I. A.	Bielefeld _____ Vorstand _____ Schriftföhrer

3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stützflächen bebaubarer Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGG	
2.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO	
o	offene Bauweise	
s	abwinkende Bauweise	
	Im Bereich der festgelegten abwinkenden Bauweise müssen die zu- lässigen Einzel- und Doppelhäuser durch die Anordnung von Gängen / Carports oder durch geeignete bauliche Anlagen mit einer Höhe von 2,07 m so miteinander verbunden werden, dass eine geschlossene Bebauungsstruktur entsteht. (vgl. Ziffer 4 der technischen Festsetzungen)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzelhäuser zulässig	
2.2	Überbaubarer Grundstücksteil gem. § 23 BauNVO	
	Baugrenze	
	Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücks- flächen.	
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGG	
	<u>Stellplätze, Garagen / Carports</u> Zur Begründung von Stellplätzen und abweichender Bauweise sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks- fläche bzw. in den seitlichen Grenzstreifen der Vorplatzfläche zulässig (s. für die maßgebende Höhenbegrenzung die Errichtung einer geschlossenen Bebauungsstruktur und Abgrenzungen - vgl. Ziffer 3 der technischen Festsetzungen) Im Vorgraben, definiert als dem westlich des Bauansatzes vorgelagerten Bereich bis zur Planarlinie (ohne Verfahrfläche), dürfen maximal zwei Stellplätze je Vorplatzfläche errichtet werden. Zur Begründung von Stellplätzen sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu- lässig. Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,0 m einhalten.	
4.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemein- schaftsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGG	
	Stellplätze	
	Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter	
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGG	
ZWE / 5WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei bzw. fünf Wohnungen beschränkt.	
1WE	Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.	
6	Verkehrsmitteln gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGG	
	6.1 Straßeneingangszone sowie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
	6.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (grün)!	
AW	6.3 Zweckbestimmung: Anlagenvermögen	
	6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
7	Flächen für die Verengung, Führung von Verengungsplanen gem. und Verengung mit Grün-, Fähr- und Leitungsgeräten zu bestehenden Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGG	
	7.1 Verengungsplanen	
GFL1	7.2 Grün-, Fähr- und Leitungsgeräten zugunsten der Stadt, Bereich und Verengungsplanen	
GFL2	7.3 Grün-, Fähr- und Leitungsgeräten zugunsten der Stadt, Bereich und Verengungsplanen	
o...35... ...35... grd...35... ...35...35...	Führung von unterirdischen Verengungsplanen vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal geplanter Regenwasserkanal	
8	Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGG	
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung, Ausgleichfläche	

9		Vom der Belaubung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen, Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionskatasterschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Immissionen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Immissionen vorzunehmenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB.
10		Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen Ziel: Neubausatz innerhalb des gekennzeichneten Bereiches werden Landschaftsstrukturen erhalten, die hinsichtlich der Gebäude durch passive Luftschuttmassnahmen (durch geschlossene Außenwand, Dach, Fenster sowie achse gleichmäßig integrierte Lüftung) vor schädlichen Luftimmissionen dem zu schützen, das in Wohnräumen tags 25 dB(A) und in Schlafräumen nachts 20 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechend achsenrichtiger Nachschub über die Sichtung dieser Innenanlage nach VDI 2191 ist zu erwirken. Ziel: Gebäude (Neubau) im WVA (2. Bauweise) vor dem Depressionsfall (Strahlung) mit möglichen Außenimmissionen von > 50 dB(A) mit einem Schirmung vor Vorhörung durch passive Luftschuttmassnahmen (achse gleichmäßig integrierte Lüftung) vor schädlichen Luftimmissionen dem zu schützen, dass 32 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechend achse richtiger Nachschub nach VDI 2191 ist zu erwirken. Empfehlung: Ausführung: Änderung der bestehend abschließenden (Wohn- und Schlafräume sowie der Außenbereichs (Terrassen, Balkone) zur lüftungsgünstigen Seite.
10		Hochbau für Mehrfamilien zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB.
10.1		Umgrünung von Flächen für Mehrfamilien zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB. Ziel: Umgrünung, Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB. Als Ausgleichsmassnahme ist auf der Ausgleichsfläche ein naturnahes, freizeitanwiesendes, strukturreiches, heterotiles und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Ausgleichsfläche flächenökonomisch hinsichtlich, standortgerechten, Luftschuttmassnahmen zu begründen. Hierzu ist folgende Kriterien zu verwenden: - Corylus avellana (Hainbuche), Cornus sanguinea (Heidebeere), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Wildrose), Kirschlorbeer europäischer (Prunella) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball). - Die Strauchreihen sind zu verpflanzten Strauch mit 2-4 Trieben, Höhe 80 cm = 100 cm zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 3,00 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 2 bis 3 Straucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen. - Entlang der Strauchreihe sind zusätzlich im Abstand von 15 m Stäbe (Alnus glutinosa) oder Stäben (Pinus sylvestris) als Heister, 2 zu verpflanzen, Höhe 100 cm = 200 cm zu pflanzen.
10.2		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchreihen und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB. Innereit der gekennzeichneten privaten Fläche ist eine einseitige Heckenpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubbäumen vorzunehmen. Hierzu ist eine Hecke mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten. Die Hecke sollte aus folgenden Arten bestehen: - Die Hecke sollte aus folgenden Arten bestehen: Corylus avellana (Hainbuche), Cornus sanguinea (Heidebeere), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Wildrose), Kirschlorbeer europäischer (Prunella) und Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball). - Die Strauchreihen sind zu verpflanzten Strauch mit 2-4 Trieben, Höhe 80 cm = 100 cm zu verwenden und in einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe und 3,00 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Dabei sind immer 2 bis 3 Straucher einer Art als Gruppe zusammen zu pflanzen. - Entlang der Strauchreihe sind zusätzlich im Abstand von 15 m Stäbe (Alnus glutinosa) oder Stäben (Pinus sylvestris) als Heister, 2 zu verpflanzen, Höhe 100 cm = 200 cm zu pflanzen.
10.3		Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung vom Bäumen, Strauchreihen und sonstigen Pflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB. zu erhalten der Baum Hinweis: Im Zusammenhang mit der Ausübung des Geh-, Fahr- und Luftungsrechtes, insbesondere durch die Errichtung des Luftungsmastes für Strom und Wasser sowie der Errichtung des Luftungsmastes im Rahmen des Luftungsrechtes, sind die Flächen zum Schutz im Bereich des zu errichtenden Baumes auf dem Grundstück für mindestens 10 Jahre lang dem Geh-, Fahr- und Luftungsrecht einräumig auszuweisen. Im Falle einer Grundstücksübertragung ist Aufgabe der vorhandenen Flächen zu vorzunehmen.
11		Mehrfamilien zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1a) BauGB. Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind notwendig: Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: - Abbau von Gebäuden im Bereich der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Sollte bei dem Fortpflanzungszeit zu werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abbaumaßnahmen sofort anzusetzen. Für die weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festzulegen kann. Die Abbaumaßnahmen dürfen nicht wieder nach Freigabe der Gutachters in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden. - Abbau von Gebäuden im Bereich der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von September bis Oktober, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Übergang die jeweiligen Gebäude festgelegt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Sollte die Prüfung der Abbaumaßnahmen nach der Untersuchung, sind die Gebäude für Vögel nach Freigabe der Gutachters durch geeignete Maßnahmen zu verschließen. - Abbau von Gebäuden im Bereich der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober. Eine Fällung von potentiellen Hohlbaumbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgelegt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Sollte die Prüfung der Hohlbaumbäume nicht unmittelbar nach der Untersuchung, sind die Bäume nach dem Vorgehen der Gutachters zu verschließen.

	2) Räumung von Gebäuden und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. 4) Die 5 m breite mit einem Geh-, Fahr- und Lauffähigkeit zu befestigende Fläche (Schuldenuntergründung) darf auf Grund des der Amphibien nachzukommenden im Zeitraum der Amphibienwanderungen (Februar/März und August/September) gemäht werden.
12	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 2 (4) BauGB i. V. m. § 53 BauO NRW)
PO GO 25-45*	Außere Gestaltung äußerlicher Anlagen - Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung Fachhoch Gemäßes Dach 25° - 45°; zulässig ist auch das gegenläufige Pultdach Die Regenabläufe müssen nicht für untergeordnete Gebäude wie z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PAVS-Stopplätze und Nebeneingänge. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig Doppelhaushäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenbegrenzung, Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen. Gemeinschaftsflächen (z.B. Portale) sind hinsichtlich der Dachneigung sowie der Dachbedeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Dachstuhldecken dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Giebel annehmen. In dieser Höhenlage werden 1/2 ist die 1/2-Baukörperlänge für die Überdeckung der maximalen Traufhöhe für Vorstände, Anker, Zwischengiebeln enthalten (vgl. auch Ziffer 11 der fachlichen Bauabstimmung). Bei der Dachneigung werden mindestens 1/2 der Baukörperlänge sind geringfügig aus dem Giebel nach außen hin verlagert. Der obere Abstand zum Giebel muss mindestens 2 Planmetern betragen. Die Giebeln an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Für die Dachflächen sind nur Dachbedeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dachneigungen sind zulässig. Sonderaktionen sind auf der gesamten Länge des Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen und hierzu parallel angebracht werden. Freisiedlungsmaßstab Für die Gestaltung der Außenräume sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig Hauptfächrichtung nur Gebäude mit dem geneigten Dach Die eingetragene Hauptfächrichtung ist für die Hauptbaugruppe verbindlich. Bei Gebäuden mit mehreren Flüssen muss die längste Front der eingetragenen Fächrichtung entsprechen. Werbekennzeichen Werbekennzeichen sind nur an der Stelle der Leistung in einer Größe von maximal 1 m² je Gebäude zulässig.

[illegible]

	Der Abruch der Grenzschraube auf dem Flurstück 336 einschließend der Einklemmung und Entzerrung des ehemaligen Heuboden ist fachgutachtenlich zu begutachten und zu dokumentieren. Die in den letzten Festsetzungen genannte Vorach mit VO 2 119 kann im Gesamt - Bauvertrag - eingezeichnet werden. Die Verkehrsmitteln besonderer Zweckbestimmung (Private) mit einer Länge von über 50 m müssen für Großfahrzeuge der Bauantrag entzerrt sein. In den Kurven und Wendebereichen sind Parkverbote anzudeuten. In den Kurven ist eine Steile von mindestens 3,0 m zwingend erforderlich (§§ 17 (1), § 5 BauO NRW und § 5 IV BauO NRW).
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT	
z.B.  364 ----- ----- 	Maßzahl (in m) vorhandene Geländehöhe vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücknummer mögliche Grundstücksteilung Wasserlauf (offen / überbaut) natürlicher Überwachsungsbereich

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

The map shows a residential area with a dashed rectangle highlighting a specific plot. The plot is bounded by a dashed line and contains a building and a parking area. The map includes a scale bar and a north arrow. The area is labeled 'Eickhof' and 'Greda'.

NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. II / N 6