

Bebauungsplan

Nr. II / V2

Epiphanienweg

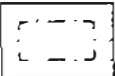
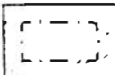
„westlich der Vilsendorfer Straße, beidseits der
Wege Epiphanienweg, Am Knostsiek und
Bardenhorst“

Jöllennebeck- OT Vilsendorf

Satzung

Text

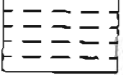
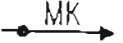
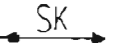
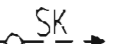
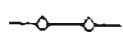
	Rechtsgrundlagen der Planung
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486). <u>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479). <u>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458). <u>Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622). <u>Landesbauordnung (BauO NW)</u>: § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV.NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV.NW. 1992 S. 467 ff.). <u>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen</u> in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666). <u>Anmerkung:</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 BauO NW in den Bebauungsplan 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
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 von Bau- oder sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt.
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 WR WR₁	1.1 <u>Reine Wohngebiete</u> gemäß § 3 BauNVO Es gilt § 3 (1 - 4) BauNVO Alle Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nach § 1(6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen
 WA WA₁ WA₂	1.2 <u>Allgemeine Wohngebiete</u> gemäß § 4 BauNVO Alle Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sind nach § 1 (7) Nr. 1 BauNVO ausschließlich Gemeinbedarfsnutzungen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nach § 1 (5) nur ausnahmsweise zulässig. Alle Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2	Maß der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 1 BauGB															
0,4	2.1 <u>Grundflächenzahl GRZ</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO Grundflächenzahl z. B. 0,4																
0,8	2.2 <u>Geschoßflächenzahl GFZ</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Geschoßflächenzahl z.B. 0,8																
I,II,III,IV	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauONW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze																
II III	Zahl der Vollgeschosse zwingend																
	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die nachfolgenden unteren und oberen Bezugspunkte bestimmt: - Schnittpunkt der tatsächlichen Außenwand mit der natürlichen Geländeoberfläche - Oberer Abschluß der Außenwandfläche bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Firstlinie bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Dachform gelten folgende maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen:																
	<table><thead><tr><th>Zahl der Vollgeschosse</th><th>max Hauptgesimshöhe (HGH) bei baul. Anlagen mit Flachdach</th><th>max. Firsthöhe (FH) bei baul. Anlagen mit geneigtem Dach</th></tr></thead><tbody><tr><td>I</td><td>5,00 m</td><td></td></tr><tr><td>II</td><td></td><td>10,50 m</td></tr><tr><td>III</td><td></td><td>12,00 m</td></tr><tr><td>IV</td><td></td><td>14,50 m</td></tr></tbody></table>	Zahl der Vollgeschosse	max Hauptgesimshöhe (HGH) bei baul. Anlagen mit Flachdach	max. Firsthöhe (FH) bei baul. Anlagen mit geneigtem Dach	I	5,00 m		II		10,50 m	III		12,00 m	IV		14,50 m	
Zahl der Vollgeschosse	max Hauptgesimshöhe (HGH) bei baul. Anlagen mit Flachdach	max. Firsthöhe (FH) bei baul. Anlagen mit geneigtem Dach															
I	5,00 m																
II		10,50 m															
III		12,00 m															
IV		14,50 m															
	Ausnahme: Für den Kirchturm wird eine Höhenbegrenzung nicht festgesetzt.																

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 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zur Gebäudelänge siehe Ziffer 15.2.1 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> gemäß § 23 BauNVO Baulinie Baugrenze 3.3 <u>Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach - parallel bzw. senkrecht zu den Baugrenzen
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
	<u>Stellplätze und Garagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Nach § 12 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (3) Nr. 1 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. <u>Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen</u> gemäß §§ 12 und 21 a BauNVO Zweckbestimmung: Stellplätze Gemeinschaftsstellplätze

	Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5	Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) 5 BauGB
  	<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u> Zweckbestimmung: Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen gemäß § 9 (1) 6 BauGB
2 WE	Zahl der Wohnungen pro Gebäude als Höchstgrenze
7	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	7.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> <u>Hinweis:</u> Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
	7.2 <u>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> - öffentlich -
	7.3 <u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u> - öffentlich -
BW	Zweckbestimmung: Für Anlieger befahrbarer Wohnweg <u>Empfehlung:</u> Diese Verkehrsflächen sind in der Materialwahl deutlich von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung abzuheben.
F + R	Fuß- und Radweg

P 	Parkplatz Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
8	Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
               	8.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität, Trafostation Gas Fernwärme im Kellergeschoss 8.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB <u>Hinweise:</u> vorhandener Mischwasserkanal geplanter Mischwasserkanal geplante Druckrohrleitung DN 60 vorhandener Schmutzwasserkanal geplanter Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal geplanter Regenwasserkanal vorhandene Erdgashochdruckleitung DN 250 St entfallende Erdgashochdruckleitung DN 250 St geplante Erdgashochdruckleitung DN 300 vorhandene Erdgasmitteldruckleitung 150 PE Drainagesammler
GFL₁ GFL₂	8.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

L	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld <u>Hinweis:</u> Fällt die Flächenbegrenzungslinie mit einer Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Straßenbegrenzungslinie eingetragen.
9	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB
     	9.1 <u>Öffentliche Grünflächen</u> Zweckbestimmung: Parkanlage als naturnahe Grünzugverbindung <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zur Gestaltung siehe Ziffer 12.5 Sportplatz Spielplatz (als linearer Spielzug) Kleinspielfeld mit Kunststoffdecke Friedhof <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zur Gestaltung der Friedhofserweiterung siehe Ziffer 12.6
	9.2 <u>private Grünflächen</u> Zweckbestimmung: Naturnahe Gärten als Übergangsbereich zum Sied Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine landschaftlichen Veränderungen, insbesondere Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Für die zukünftige Gestaltung der privaten Grünflächen gelten die unter den Ziffern 12.1 und 12.2 getroffenen Festsetzungen sinngemäß. <u>Hinweis:</u> Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen siehe Ziffer 12.7. und 12.8.

10	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) 16 BauGB
 	<u>Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</u> Zweckbestimmung: landschaftlich gestaltete Regenrückhaltebecken für Oberflächen- und Drainagewasser zum Schutz der Vorflut vor Überlastung und Schmutzfrachtbelastung. Hinweis: Festsetzungen zu Maßnahmen siehe Ziffer 11.1
11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB nach § 8 a (1) BNatSchG
  	11.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) 20 BauGB Entwicklungsziel: ungestörte naturnahe Verzahnung zwischen Siedlung und Siedlungsraum mit Einzelbäumen, Baum- und Gehölzgruppen und deren vorgelagerte Säume sowie extensive Wiesenflächen mit Altgrasinseln. Maßnahmen: - Pflanzung von Bäumen und Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation aus der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Baum- und Strauchartenliste, - Entwicklung von vorgelagerten Saumzonen mit gelenkter Sukzession, - Anlage und extensive Pflege von Grünland mit feuchten Muldenbereichen, - Sicherung der Maßnahmen durch eine Abzäunung zu den Wohnbauflächen - alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel: extensive Streuobstwiese am Siedlungsrand

Maßnahmen:

- Pflanzung von alten regional typischen Obstbäumen als Hochstamm, Ausrichtung der Baumreihen in West-Ost-Richtung, Baumabstand in der Reihe 10 m, Abstand zwischen den Reihen 6 m,
- Einsaat und Entwicklung einer einschürigen Wiese,
- Umpflanzung mit einer drei- bis siebenreihigen, zur Beibehaltung von Blickbeziehungen in den Landschaftsraum lückigen Hecke mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation aus der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Strauchartenliste entlang der die Fläche umgebenden Wege,
- eine Einzäunung ist nur während der Entwicklungsphase (max. 5 Jahre) zulässig,
- alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

W3

Entwicklungsziel:

Schaffung von landschaftsgerechten Regenrückhaltebecken zum Schutz der Vorflut vor Überlastungen.

Maßnahmen:

- Bepflanzung der Regenrückhaltebecken mit Repositionspflanzen zum Abbau der Schmutzfracht, und
- landschaftliche Integration der Wasserflächen durch Abpflanzungen mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation,
- zur Entlastung der überwiegenden Teile der Uferbereiche sind gezielte Uferzugänge mit Holzstegen anzubieten, während die übrigen Uferbereiche durch Abpflanzungen unzugänglich zu gestalten sind.

W4

Entwicklungsziel:

Sicherung des oberen Knostsiekes

Maßnahmen:

- Entfernung von Schuttablagerungen
- Erhalt der potentiell natürlichen Vegetation
- Ergänzung der Vegetation in den Randbereichen des Waldes durch Aufbau eines Waldmantels aus Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation

11.2 Zuordnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB nach § 8 a (1) BNatSchG als Kompensation für die mit den einzelnen Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Den zu erwartenden Eingriffen aufgrund von Erschließungsvorhaben (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) werden die Maßnahmen auf der mit M 2 gekennzeichneten Teilfläche als Sammel-Ausgleich und Ersatzmaßnahme zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen aufgrund der geplanten Wohnbebauung werden die Maßnahmen auf den mit M 1 und M 2 gekennzeichneten Teilflächen als Sammel-Ausgleich und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen aufgrund der Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen werden die Maßnahmen auf der mit M2 gekennzeichneten Teilfläche als Ausgleich und Ersatzmaßnahme zugeordnet.

12

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Gestaltung

gemäß § 9 (1) 25 a und b sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauONW

12.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, dürfen nur Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation aus der nachfolgenden Baum- und Strauchartenliste verwendet werden.

Baumarten:

Bäume

1. Ordnung:	Fagus silvatica	Rot-Buche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Populus tremular	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche

Bäume

2. Ordnung:	Acer campestre	Feldahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Salix caprea	Salweide
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaume: regionale Obstsorten als Hochstamm

Straucharten:

Comus mas	Kornelkirsche
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus oxycantha	zweigiffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rubus fruticosus	Brombeere

Die festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind vorwiegend mit einer Strauchschicht zu unterpflanzen.

Zur Freihaltung der Blickbeziehungen zwischen dem Landschaftsraum und dem Friedhof dürfen in den gekennzeichneten Gartenbereichen entlang des Fußweges nur Sträucher verwendet werden, die eine Wuchshöhe von 100 cm nicht überschreiten. Die Bäume sind als Hochstamm zu pflanzen und auf einen Kronenansatz von mindestens 250 cm Höhe zu ziehen.

Entlang des Fußweges sind entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 12.2 Laubhecken mit einer Höhe von max. 70 cm zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

12.2 Gestaltung der Hausgärten und des Siedlungsgrüns

In den Hausgärten sowie im Siedlungsgrün sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Verwendung von standortfremden Koniferen ist nicht zulässig.

Für die zukünftigen privaten Hausgärten und das Siedlungsgrün sind je angefangene 150 m² Gartenfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. je 200 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen, sofern diese Forderung nicht bereits durch die festgesetzten Baumstandorte erfüllt ist. Abweichungen sind in Ausnahmefällen möglich.

Für die geplanten Einzel- und Reihenhäuser ist die Pflanzung einer geschnittenen Laubhecke entlang der den öffentlichen Straßen und Fußwegen zugewandten Grundstücksgrenzen vorgeschrieben. Es können hier Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Buchen (*Fagus sylvatica*) und in den Vorgärten auch Liguster (*Ligustrum vulgare*) gepflanzt werden.

Die Hecken dürfen eine Wuchshöhe von 70 cm nicht überschreiten.

Hinweis:

Festsetzungen für Einfriedungen siehe unter Ziffer 12.10 und 15.7.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

12.3 Anzupflanzende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verändert werden, sofern Eingrünungscharakter und -umfang beibehalten werden.

Für Bäume in öffentlichen Grünflächen wird als Mindestqualität ein zweimal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm festgesetzt.

Für die Pflanzung von Straßenbäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden. Hier wird als Mindestqualität ein dreimal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

12.4 Anzupflanzende Gehölzhecken

Für die Gehölzhecken sind nur Pflanzen aus der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Baum- und Strauchartenliste zu verwenden.

Als Mindestqualität werden zweimal verschulte Sträucher mit einer Höhe von 60 - 100 cm bzw. Heister mit einer Höhe von 100 - 125 cm festgesetzt. Die Hecken sind bei einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/m² dreireihig und zur Erhöhung der Saumanteile lückig mit unregelmäßigem und verspringendem Verlauf anzulegen. Eine Abweichung von den im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzenstandorten (Verschiebung und Unterbrechung) ist zulässig.

12.5 Gestaltung der naturnahen Grünzugverbindungen

Grundsätzlich dürfen hier nur Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Baum- und Strauchartenliste verwendet werden.

Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verändert werden, sofern Eingrünungscharakter und -umfang beibehalten werden.

Die Flächen sind einzusäen und als extensive Wiesen (ein- bis zweischürig) unter Entwicklung von Gehölzsäumen und Altgrasinseln zu pflegen.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind als wassergebundene Wege mit einer Breite von max. 3,00 m anzulegen.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

12.6 Gestaltung der Friedhofserweiterung

Für die Abgrenzung der Friedhofserweiterung ist entlang der zur freien Landschaft liegenden Grenze eine Hecke entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 12.4 anzupflanzen.
Die Friedhofserweiterung ist insgesamt landschaftsgerecht zu gestalten.

12.7 Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Die vorhandenen standortgerechten Gehölze, Obstbäume und Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation sind zu erhalten und zu pflegen.

12.8 Zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Bäume

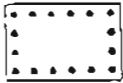
Erhalt vorhandener Bäume sowie deren Ersatz durch Arten der potentiell natürlichen Vegetation nach ihrem Abgang. Standortfremde Bäume können auch vor ihrem Abgang entsprechend ersetzt werden.

Für Ersatzpflanzungen sind Bäume aus der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Baumartenliste zu verwenden.

Sträucher

Erhalt vorhandener Sträucher sowie deren Ersatz durch Arten der potentiell natürlichen Vegetation nach ihrem Abgang. Standortfremde Sträucher können auch vor ihrem Abgang entsprechend ersetzt werden.

Für Ersatzpflanzungen sind Sträucher aus der unter Ziffer 12.1 aufgeführten Strauchartenliste zu verwenden.



12.9 Gestaltung der Vorgärten von Reihen- und Einzelhäusern

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Gebäude sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon bleibt je Baugrundstück ein max. 4 m breiter Abschnitt als Zugang oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze, Garagen und deren Vorplätze ausnahmsweise eine wassergebundene Befestigung bis zu maximal 30 % der Vorgartenfläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten, z.B. mit

- *Acer campestre* (Feldahorn) - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche) - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche) - *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuß) - *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hundsrose) - *Salix caprea* (Salweide)
- Hochstamm-Obstbäumen

12.10 Einfriedungen aus Hecken

Entlang der Grundstücksgrenzen sind allgemein standortgerechte Laubholzhecken zulässig. Die Pflanzung von Nadelholzhecken ist nicht zulässig. Folgende Regelung ist zu beachten;

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum-Mischfläche) einschl. der seitlichen Einfriedung der Vorgartenflächen sind nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 70 cm über Mischfläche bzw. Geländeniveau (seitlich) zulässig.

Folgende Arten sind für geschnittene Laubhecken zu verwenden:
Hainbuche, Buche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

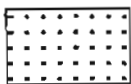
Kinweis:

Weitere Festsetzungen zu Heckenpflanzungen siehe unter Ziffer 12.2 und 15.7.

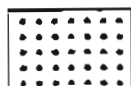
13

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

14	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 zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	14.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen und Versorgungsleitungen (siehe Ziffer 8.2) keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen. Beidseits der Erdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 3 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. 14.2 <u>Verkehrslärm</u> In Gebäuden unmittelbar an der Vilsendorfer Straße ist der Einbau von Schallschutzfenstern entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, vorzusehen, so daß ein Mittelungspegel in Wohnräumen von 35 dB(A) tagsüber und in den Schlafräumen von 30 dB(A) nachts bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten wird. Wohnungsgrundrisse sind so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. 14.3 <u>Alllasten</u> Die Altablagerung mit der Kennzeichnung J 430 sowie ein ca. 5 m breiter Randstreifen sind mit einer mindestens 50 cm starken Schicht kulturfähigen Bodens abzudecken. Ein 3 m breiter Randstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Ablagerung darf zur Vermeidung von sekundären Wegbarkelten nicht von Leitungen gekreuzt werden.
15	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)
FD ZD 10-20° SD 10-20 35-45° 35-50° 40-50°	15.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer -</u> 15.1.1 <u>Dachformen und Dachneigungen</u> Flachdach, Neigung 0 - 5° Zeltdach, Neigung 10 - 20° Symmetrisches Satteldach, Neigung 10 - 20° bzw. 35 - 45° bzw. 35 - 50° bzw. 40 - 50°

GD 35-45°	Geneigtes Dach, ohne Vorgabe einer Hauptfirstrichtung, aus symmetrischen Dachformen, Neigung 35 - 45°.
0-15°	Neigung 0 - 15° (ohne Festlegung der Dachform) <u>Ausnahmen:</u> Bei Reihenhäusern können für Teilbereiche ausnahmsweise auch Tonnen- oder Flachdächer zugelassen werden.
	15.1.2 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u> Dachaufbauten sind unter eindeutiger Bezugnahme auf die Fassadengliederung zulässig, soweit sie sich nach Größe, Form, Platzierung, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in die umgebende Dachlandschaft einfügen und die Dominanz der Hauptdachflächen erhalten bleibt. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. 15.1.3 <u>Dachflächenfenster</u> Dachflächenfenster sind nur als „stehende Formate“ in einer Größe von maximal 1,50 m² zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachflächenfenster darf maximal 30% der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
	15.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Wände -</u> 15.2.1 <u>Gebäudelänge</u> Sofern Einzelhäuser festgesetzt sind, darf deren horizontale Ausdehnung parallel zur Erschließungsstraße max. 12 m und senkrecht dazu maximal 15 m betragen. 15.2.2 <u>Sockelhöhe</u> Die Sockelhöhe darf an der straßenseitigen Außenwandfläche max. 0,80 m betragen. Es gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens. Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen. 15.2.3 <u>Drempelhöhe</u> Für die Drempelhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen an der traufseitigen Wandaußenseite. Die Drempelhöhe darf maximal 0,8 m betragen.
	15.3 <u>Farbgebung und Material:</u> 15.3.1 <u>Außenwände</u> <u>Material:</u> zulässig ist Putz, Sichtmauerwerk, Holz. In untergeordneten Bauteilen (max. 30 % der Fläche) Naturstein, Kunststein, Bauplatten. <u>Farben:</u> zulässig ist weiß, grau, natürliche Holz- und Zinkfarben, helle Pastellfarben. Fenster- und Türelemente sowie untergeordnete Bauteile (max. 5 % der Fläche) sind von der Farbfestsetzung ausgenommen.

15.3.2 Dächer

Material: zulässig sind Dachsteine aus Ton, Beton, zementgebundene Well- oder Dachplatten sowie Zinkbleche bei Flachdächern; Kies- oder Kiespreßschichten, eine Bepflanzung ist zulässig.
Farben: zulässig ist hellgrau, grau, anthrazit und hellrot, natürliche Holz- und Metall-Farben.

15.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden zulässig, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie senkrecht zur Wand angeordnete sind nicht zulässig. Werbeanlagen über 1 qm sind nur als Einzelbuchstaben bzw. Symbole zulässig.

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten sind Hinweisschilder mit einer Größe von max. 0,5 qm unterhalb der Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig.

15.5 Antennenanlagen

Parabolantennen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade oder des Daches entsprechenden Ausführung zulässig. Die Parabolantenne darf nicht über den Dachfirst herausragen.

15.6 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

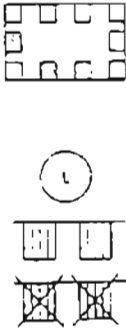
Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist dabei zulässig.

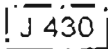
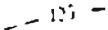
15.7 Einfriedungen

15.7.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind allgemein als standortgerechte Laubholzhecken zulässig. Eine Kombination mit Drahtgeflecht oder senkrecht strukturierten Holzzäunen ist möglich, wenn diese beidseitig bepflanzt werden, Mauersockel sind generell unzulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. der seitlichen Einfriedung der Vorgärtenflächen sind nur Anpflanzungen bis zu einer Höhe von 70 cm über Straßen- bzw. Geländeniveau (seitlich) zulässig. Drahtgeflecht oder Holzzäune sind mind. 30 cm von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzunehmen.

Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über Geländeniveau zulässig. Sichtblenden sind im Wohngartenbereich nur i. V. m. Terrassen zulässig, wenn sie die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und vollständig mit standortgerechten Kletterpflanzen, wie z.B. Wilder Wein, Efeu etc., eingegrünt werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen muß mindestens 1,00 m betragen.

16	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB
	16.1 <u>Natur-, Boden und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> Hinweis: 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 16.2 <u>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Zweckbestimmung: Landschaftsschutzgebiet geplante Landschaftsschutzgebietsgrenze entfallende Landschaftsschutzgebietsgrenze
17	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
	Umgrenzung der Flächen von Altdeponien mit der jeweiligen Lagebezeichnung
	Höhenlinien mit Höhenangabe über Normal Null
	Gestaltungsplan, Vorschläge für:
	Bebauung mit geneigtem Dach
	Bebauung mit Flachdach
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg,
	Parkstreifen und dergleichen
	Fuß- und Radweg
	Stellplätze, Parkplätze
	Baumpflanzung
	Heckenpflanzung
	Trockenmulden mit Aufweitungen ohne Sohldichtung