

Stadt Bielefeld
- Stadtbezirk Sennestadt -

Bebauungsplan Nr. I/St 27
„Wohngebiet Schlinghof“

Textliche Festsetzungen
Satzung

I/St 27

1

C ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. II S. 889; 11 22).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. II S. 889; 11 22).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV. NW. 1990 S. 141).

Anmerkungen:

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 § 81 (4) BauO NW im 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.

(0) 0

Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

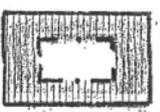


Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

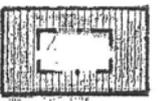
(1) 1

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB



Reine Wohngebiete - WR -
gemäß § 3 BauNVO

WR



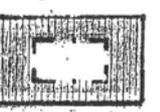
Reine Wohngebiete mit Nutzungsgliederung - WR 1 -
gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6), (8) und (9) BauNVO

WR 1

Unzulässig nach § 1 (6), (8) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungsarten nach § 3 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,

Ziffer 2: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.



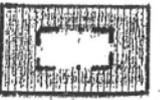
Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsgliederung - WA 1 -
gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Ziffer 1, (6), (8) und (9) BauNVO

WA 1

Unzulässig nach § 1 (6), (8) und (9) BauNVO sind gemäß § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen

Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsgliederung

- WA 2 -
gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Ziffer 1, (6), (8) und (9) BauNVO



WA 2

Unzulässig nach § 1 (6), (8) und (9) BauNVO sind folgende Nutzungsarten nach § 4 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen

Ziffer 5: Tankstellen

(2)

2

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

Grundflächen- und Geschosflächenzahl
gemäß §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

I, II

2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG -

Zahl der VG als Höchstgrenze

2.2 Grundflächen- und Geschosflächenzahl - GRZ, GFZ -

Als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO

Baugebiet	GRZ	GFZ
im reinen Wohngebiet - WR -	0,4	1,2
im reinen Wohngebiet mit Nutzungsgliederung - WR 1 -	0,3	0,8
im allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsgliederung - WA 1 -	0,4	1,2
im allgemeinen Wohngebiet mit Nutzungsgliederung - WA 2 -	0,3	0,8

2.3 Höhen von baulichen Anlagen

Gebäudehöhe - GH -

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. vorhandenen öffentlicher Erschließungsfläche

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach:
bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut
- bei Gebäuden mit Flachdach:
bis zum oberen Abschluß der Außenwand

Bei geneigter Erdoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß der vorhandenen, natürlich gewachsenen Erdoberfläche zu messen, das sich als Mittel aus allen vier Gebäudeseiten ergibt.

Drempelhöhe

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

GH 4,0m
GH 7,0m

Anmerkung:

Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen der Oberkante der Rohdecke unterhalb der Dachschrägen bis zur Oberkante der traufenseitigen Dachhaut.

Ausnahme:

Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der maßgebenden Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 14,00 m ist.

X

(3) 3

Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen: Mindest- und Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebieten gemäß § 9 (1) 2, § 9 (1) 3 und § 9 (1) 6 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

- offene Bauweise gemäß § 22 (1) und (2) BauNVO
- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauNVO
siehe hierzu auch Ziff. 11.2
- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In Abweichung von der offenen Bauweise sind nur Gebäude als Einzelhäuser oder als Doppelhäuser mit einer Gesamt-Gebäudelänge (Baukörperausdehnung parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) von höchstens 25,00 m zulässig

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ gemäß Ziffer 2.2 nicht entgegenstehen.

Anmerkung:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Hauptfirstrichtung bei Gebäuden mit geneigtem Dach: Die im Teil B -Gestaltungspian- eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung verbindlich.

g
g



(4) 4

Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie die Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4, § 9 (1) 19 und § 9 (1) 22 BauGB

[St/Ga]

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenze gemäß Ziffer 3 gekennzeichneten überbaubaren Flächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

St: Stellplätze, Ga: Garagen

Ausnahmen:

Als Ausnahme sind Garagen und Stellplätze in reinen und allgemeinen Wohngebieten auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn

- a) bei einer Errichtung auf Grundstücksteilflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze die Bestimmung unter Ziffer 10.1 dieser textlichen Festsetzungen beachtet werden,
- b) sie im baulichen Zusammenhang mit dem zulässigen Hauptgebäude errichtet werden,
- c) die rückwärtige Garagenaußenwand die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreitet,
- d) die äußere Gestaltung in jeweils gleichem Material und gleicher Farbe wie das Hauptgebäude erfolgt,
- e) sie ausschließlich für die Nutzung der jeweiligen Einzelgrundstücke als notwendige Anlagen im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW) bestimmt sind,
- f) bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

(8) 5

6

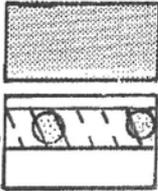
Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Anmerkung:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Anmerkung:

Die Einteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahn und dergleichen gilt nur als Hinweis.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

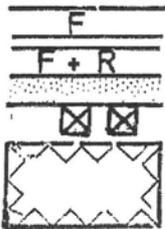
Zweckbestimmungen:

für Anlieger befahrbarer Wohnweg



Anmerkung:

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



Fußweg

Fußweg/Fahrradweg

Begleitgrünflächen

Standort Abfallbehälter etc. (siehe Begründung Ziffer 2 b "Belange des Verkehrs")

erforderliche Lärmschutzanlagen (z. B. Schallschutzwand/-wand)

Anmerkung:

Siehe hierzu Ziffer 11. dieser textlichen Festsetzungen

Sichtdreieck



Die überschaubare Fläche ist 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zu- und Abfahrten sind an der Paderborner Straße (B 68) an den entsprechend gekennzeichneten Stellen unzulässig.

9) 6

Flächen für die Versorgung; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für die Entsorgung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, § 9 (1) 13, § 9 (1) 14, § 9 (1) 21 und § 9 (5) BauGB



Versorgungsfläche/Entsorgungsfläche

gemäß § 9 (1) 12 und 14 BauGB sowie § 9 (5) BauGB

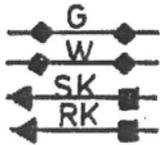
Zweckbestimmung:



Elektrizität
- Transformatorenstation

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB und § 9 (1) 14 BauGB

Vorhandene, unterirdische Leitungsführung als Hinweis:



G Gasleitung
W Wasserleitung
SK Schmutzwasserkanal
RK Regenwasserkanal

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den vorhandenen Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

Geplante, unterirdische Leitungsführung als Hinweis:



SK Schmutzwasserkanal
RK Regenwasserkanal

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den geplanten Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind.

Anmerkung:

Die südlich der Straßen Am Menkebach, Am Grund und Planstraße 8017 auf den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen baulichen Anlagen sind zu den festgesetzten öffentlichen Straßen hin zu entwässern. Sollte die zulässige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilflächen in den o. g. Bereichen so tief liegen, daß eine Ableitung der Abwässer mit natürlichem Gefälle nicht möglich ist, muß die Ableitung über eine Hebeanlage oder dergleichen durchgeführt werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB
zugunsten der Stadt Bielefeld

Zweckbestimmung:



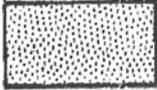
L: Leitungsrecht

Baumaßnahmen im Bereich dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

(10)

7

8



Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Parkanlage



naturnahe Grünanlage



Kinderspielplatz



Ballspielplatz

Anmerkung:

Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen siehe Ziffer 10.2 dieser textlichen Festsetzungen. Zur Einfriedigung von Kinderspiel- und Ballspielplätzen siehe Ziffer 12 - Einfriedigungen in besonderen Fällen -.

Anmerkung:

Soweit Teile der öffentlichen Grünflächen als geschützte Landschaftsbestandteile den Bestimmungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Bielefeld-Senne unterliegen, gelten die diesbezüglichen Hinweise unter "private Grünfläche" entsprechend.



Private Grünfläche

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung

nG. naturnahe Grünanlage

unzulässig sind

- jegliche bauliche Anlagen,
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Ausschachtungen
- sowie die Änderung oder Beschädigung der Bodengestalt auf andere Art und Weise.

Anmerkung:

Die diesbezüglichen Bestimmungen unter Ziffer 10 dieser textlichen Festsetzungen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gemäß §§ 9 (1) 20 und 25 in Verbindung mit § 9 (6) BauGB sind zu beachten.

(12)

8

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

gemäß § 9 (1) 26 BauGB



Flächen für Aufschüttungen

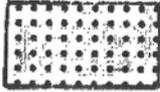
gemäß § 9 (1) 26 b BauGB

Zulässig sind Aufschüttungen zum Zwecke des Lärmschutzes in einheitlicher Höhe und einheitlicher Breite. Die Neigung von Böschungen darf das Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe/Breite) nicht unterschreiten. Steilere Böschungen sind unzulässig (siehe hierzu Ziff. 11 dieser textl. Festsetzungen).

(13) 9

9

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gemäß § 9 (1) 18 a und b BauGB

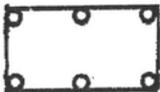


Wald
gemäß § 9 (1) 18 b BauGB

(14) 10

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 9 (6) BauGB

10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(Siehe hierzu Ziff. 7 - Grünflächen - und Ziff. 11 - Lärmschutz -).

Anmerkung:

Für die Anwendung der Einzelbestimmungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen ggf. Pflanzgebote gemäß §§ 175 und 178 BauGB angewendet werden.

Anmerkung:

Anzupflanzende Bäumen und Sträucher, hinweisende Darstellung in Teil B - Gestaltungsplan -



Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt wurde. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW), Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzungstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft unterhalten werden.

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



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Wald - die Festsetzung gilt flächenbezogen -

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern sowie der vorhandene Wald innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß Ziff. 7 dieser textlichen Festsetzungen ist zu erhalten.

Anmerkung:

Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld" (Baumschutzsatzung) vom 03.04.1989 ist analog anzuwenden, ggf. ist ein besonderes Verfahren möglich.

Anmerkung:

Erhaltenswerte Bäume sind bei Bauarbeiten im Rahmen bautechnischer Möglichkeiten so zu schützen, daß negative Beeinträchtigungen auf Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiche ausgeschlossen werden.



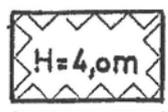
Zu erhaltende Gewässer:
offene Bachläufe und Gräben - die Festsetzung gilt flächenbezogen -, offen fließende Gewässer II. Ordnung gemäß Wassergesetz NW

Anmerkung:

Ausbau und Änderungen der vorhandenen Wasserläufe bedürfen vor der Ausführung einer Planfeststellung oder einer Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz für das Land NW.

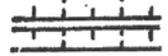
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

11.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Festsetzung in Teil A -Nutzungsplan-

Darstellung in Teil B -Gestaltungsplan-
(Lärmschutzwall)



Darstellung in Teil B -Gestaltungsplan-
(Lärmschutzwand)



Zum Schutz der Wohngebiete vor dem Verkehrslärm, der von dem Kfz-Verkehr auf der Schlinghofstraße (im Bereich der Verknüpfung mit der Morsestraße) und der

Planstraße 8018 ausgeht, sind auf den gekennzeichneten Flächen Maßnahmen zum Zwecke des Schallschutzes (z. B. Lärmschutzwall/-wand) von dem Träger der Straßenbaulast in der festgesetzten Höhe über Oberkante Straßenkrone zu errichten.

Zulässig sind Aufschüttungen zum Zwecke des Schallschutzes als Lärmschutzwall, wenn

- sie in einheitlicher Höhe und einheitlicher Breite auf vorhandenem Gelände errichtet werden. Die Neigung von Böschungen darf das Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe/Breite) nicht unterschreiten. Steilere Böschungen sind unzulässig;
- der Abstand zwischen Böschungsfuß und Straßenbegrenzungslinie mind. 1,50 m beträgt;
- die Flächen der Aufschüttungen sowie die Flächen zwischen den Böschungen und der Straßenbegrenzungslinie als Grünflächen (Vorgartenflächen) angelegt, mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden (Bindungen für Bepflanzungen siehe Ziffer 10:1 dieser textlichen Festsetzungen).

(Siehe hierzu Begründung, Punkt c) "Belange des Umweltschutzes/Belange des Schallschutzes, Absätze 2 und 3)"

11.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

In dem mit "geschlossener Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauGB" (g) ausgewiesenen Bereich nordöstlich entlang der Paderborner Straße (B 68) ist aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung einschließlich der zulässigen Garagen (durchlaufende Reihenhausszeile) mit einer Firsthöhe von mind. 5,00 m über Straßenkante zu errichten. Hier ist ein einhüftiges Dach zulässig, so daß die der Paderborner Straße zugewandte Gebäudefront eingeschössig und die der Paderborner Straße abgewandte Gebäudefront zweigeschössig planungsrechtlich zulässig ist.

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB werden hinsichtlich der Bauausführung folgende passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend festgesetzt:

- a) Die Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, daß zu der Verkehrsfläche der Paderborner Straße (B 68) keine Fenster von Aufenthaltsräumen erforderlich sind. Als Ausnahme sind zu dieser Seite Küchen zulässig, wenn sie eine zusätzliche Lüftung erhalten und die Fenster als schalldämmende Bauelemente gemäß DIN 4109 ausgebildet werden.
- b) Fenster von Aufenthaltsräumen sind nur zulässig im Schallschatten der Häuser.
- c) Für die zur Paderborner Straße (B 68) liegenden Bauelemente ist gemäß DIN 4109 Ziffer 5.2 entsprechend Tabelle 8 ein Schalldämmmaß von $R'w \geq 40$ dB(A) erforderlich.

(Einfriedigungen siehe Ziffer 12 "Einfriedigungen in besonderen Fällen; siehe hierzu auch Begründung, Punkt c) "Belange des Umweltschutzes/Belange des Schallschutzes, Absatz 1).



11.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Festsetzung in Teil A -Nutzungsplan-

Festsetzung in Teil B -Gestaltungsplan-

Zum Schutz der Wohngebiete vor den Lärmeinwirkungen, die durch die Nutzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz/Ballsportplatz entstehen können, sind Anlagen zum Zwecke des Schallschutzes (Lärmschutzwände) auf den dafür festgesetzten Flächen in einer Höhe von mind. 2,50 m zu errichten.

(Siehe hierzu Begründung, Punkt c) "Belange des Umweltschutzes/Belange des Schallschutzes, Absatz 5)

11.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende Vorkehrungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Entlang der Schlinghofstraße sind bei wesentlichen Änderungen der vorhandenen Wohngebäude bzw. beim Neubau von Wohngebäuden die schützenswerten Räume zur lärmabgewandten Hausseite hin zu orientieren oder geeignete Schallschutzfenster vorzusehen, so daß die Schall-Innenpegel der VDI 2719 eingehalten werden.

(Siehe hierzu Begründung, Punkt c.) "Belange des Umweltschutzes/Belange des Schallschutzes," Absatz 6)

(17) 12

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen gemäß § 81 BauO NW

Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen bzw. Werbeanlagen.

Allgemein:

Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern. Auf Gebäude und Ensembles städtebaulicher Bedeutung sowie auf freiräumliche Anlagen ist besonders Rücksicht zu nehmen.

28° - 38°
42° - 52°

Dachgestaltung:

Dachformen und Dachneigungen:

Geneigtes Dach, Satteldach, Neigung 28 - 38 Grad bzw. 42 - 52 Grad

Ausnahmen:

Als Ausnahme sind

- im Bereich der geneigten Dächer untergeordnete Dachanteile für Dachvermittlungen auch mit flachen Dächern
- anders geneigte Dachformen in Anpassung an die vorhandene Bebauung bei eingeschossigen Anbauten zulässig

Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 33 Grad und darüber zulässig; die Summe der Längen von Dachaufbauten darf max. 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

Zu den zulässigen Drempelhöhen siehe Ziffer 2.3 dieser textlichen Festsetzungen.

Garagen:

Einzel- und Doppelgaragen sind vorgeschrieben mit Flachdach (0 - 5 Grad) oder mit geneigtem Dach in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers.

Gemeinschaftsgaragen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Einzelgaragen dürfen nur mit Flachdach, Neigung 0 - 5 Grad errichtet werden. Eine andere Dachneigung darf ausnahmsweise in Anpassung an die festgesetzte Dachneigung des Hauptbaukörpers vorgesehen werden.

(Festsetzungen zu Garagen siehe auch Ziffer 4)

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen:

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

An öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m dürfen Einfriedigungen als Hecken aller Art, Holzlaten- oder Plankenzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

Einfriedigungen in besonderen Fällen:

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagen-Einfahrten 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausgeschlossen.

Die geplanten Kinderspielplätze und der geplante Ballspielplatz sind zum Menkebachtal und zu den angrenzenden Lärmschutzwällen hin so einzufriedigen und so einzugrünen, daß ein Zugang über diese Spielplätze zur Talau des Menkebaches wie auch zur Planstraße 8018 hin ausgeschlossen ist (Bindungen für die Bepflanzungen siehe Ziffer 10.2 dieser textlichen Festsetzungen).

In dem mit "geschlossener Bauweise gemäß § 22 (1) und (3) BauGB" (g) ausgewiesenen Bereich nordöstlich entlang der Paderborner Straße (B 68) sind an der der Paderborner Straße zugewandten Seite geschlossene Einfriedigungen zum Zwecke des Schallschutzes in einer einheitlichen Höhe von 2,00 - 2,50 m und mit entsprechender Vorpflanzung zulässig.

(Siehe auch Ziffer 11.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

(19) 13

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205)

Künftige Grenze des geschützten Landschaftsbestandteiles 2,4 - 37 gemäß Entwurf des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne



Zweckbestimmung:
Geschützter Landschaftsbestandteil

Anmerkung:
Auf den entsprechend gekennzeichneten Grundstücksteilflächen sind die Einzelbestimmungen des als Entwurf beschlossenen Landschaftsplanes Bielefeld-Senne zu beachten.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:
Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 (in Kraft seit 08.04.1987)" ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig -.

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT



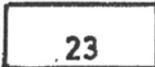
Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze bei künftigen Grundstücksteilungen

2021

Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume - entsprechend der Festsetzungen unter Ziffer D 7 -



Vorschlag für anzupflanzende standortgerechte heimische Laubbäume



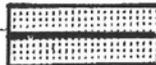
Vorhandene Böschungen



Anmerkung:

Es ist beabsichtigt, auf dieser Verkehrsfläche die Durchfahrt für Kfz durch verkehrsregelnde Maßnahmen (z. B. Sperrpfosten) auszuschließen.

Vorschlag für eine Bebauung mit geneigtem Dach - einschließlich Bestand - (Darstellung im Gestaltungsplan):



eingeschossig



zweigeschossig

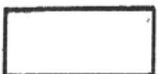
Vorschlag für eine Bebauung mit flachem Dach - einschließlich Bestand -:



eingeschossig



zu beseitigendes Gebäude zum Zwecke des Straßenbaus (Lärmschutzwall)



Vorschlag für nicht überbaubare Grundstücksflächen als hinweisende Darstellung im Gestaltungsplan



Entsorgungsfläche (vorhandene Altdeponie) - Kennzeichnung gemäß § 9 (5) 3 BauGB -

B 259

Innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen der Schlinghofstraße und der Straße Am Grund ist die Altdeponie B 259 (Boden) bekannt.

Anmerkung:

Bei Erdarbeiten im Bereich dieser Altdeponie ist auf Auffälligkeiten zu achten.

B 423
IS 563

Außerhalb des Bebauungsplangebietes, nördlich der Schlinghofstraße sind die Altdeponien B 423 (Boden) und IS 563 (Industriemüll und Bauschutt) bekannt.

H 260
B 425

Außerhalb des Bebauungsplangebietes, nordöstlich der Paderborner Straße (B 68) sind die Altdeponien H 260 (Hausmüll) und B 425 (Boden) bekannt.

Bezüglich dieser Deponien wird auf die Begründung zum Bebauungsplan - Punkt F 3 c "Belange des Umweltschutzes" - hingewiesen.

Anmerkung:

Außerhalb des Bebauungsplangebietes, nordöstlich der Paderborner Straße befindet sich eine Schießsportanlage mit einem 50 m-Kleinkaliberschießstand. (Siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan - Punkt F 3 c "Belange des Umweltschutzes" -).



vorhandene und geplante Grundwassermeßstellen

Übersicht über Flächen:

- ca. 16,43 ha Reines Wohngebiet/Allgemeines Wohngebiet
- ca. 1,58 ha öffentliche Grünfläche
- ca. 3,68 ha private Grünfläche
- ca. 5,59 ha öffentliche Verkehrsfläche
- ca. 0,67 ha Wald
- ca. 0,02 ha Fläche für Versorgungsanlagen

ca. 27,97 ha Größe des Plangebietes

Rechtsverbindlich
geworden am 26.06.93

Übersicht über die Anzahl der Wohneinheiten:

- ca. 150 Wohneinheiten vorhanden
 - ca. 160 Wohneinheiten geplant
-
- ca. 310 Wohneinheiten gesamt

Anmerkung:

Ziffer in Klammer, z. B. (2), stellen die Bezugnahme auf verwaltungsinterne "Vorschläge für die Erarbeitungen von Bebauungsplänen (Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen)" dar.