Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).

§ 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 Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW. 1992 S. 467 ff).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124).

Anmerkung:

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 in dem 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.

D. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

0

Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
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 dergl. eindeutig ergeben -

1

Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete - WA - mit Nutzungsgliederung
gemäß § 4 BauNVO

WA1

Zulässig sind nach § 1 (7) 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO:

Ziffer 1: Wohnungen- nur in den Obergeschossen -
Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - in allen Geschossen -
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur in den Obergeschossen -

Sowie nach § 1 (6) 2 BauNVO in allen Obergeschossen folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

WA2

Zulässig sind nach § 1 (7) 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO in allen Geschossen

Ziffer 1: Wohnungen
Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sowie nach § 1 (6) 2 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten:

Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

WA3

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO

Ziffer 1: Wohngebäude

Ausnahmsweise können nach § 1 (4) und (7) Ziffer 2 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (2) BauNVO zugelassen werden:

Ziffer 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 4 (3) BauNVO:

Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Ziffer 2: sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen
Ziffer 4: Gartenbaubetriebe
Ziffer 5: Tankstellen

WA 4

WA 4
zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO Ziffer 1: Wohngebäude
unzulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO alle anderen Nutzungsarten gemäß § 4 (2) Ziffern 2 und 3 sowie § 4 (3) Ziffern 1 - 5

---

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 Geschoßflächenzahl gemäß §§ 16,17,19 u 20 BauNVO,
Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG

II — Zahl der Vollgeschosse/2 VG als Höchstgrenze (siehe "Höhen baulicher Anlagen")

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, 3 VG (siehe "Höhen baulicher Anlagen")

III_1 — Als Ausnahme ist bei III_1 ein weiteres VG zulässig.*

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend - 3 VG (siehe "Höhen baulicher Anlagen")

2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl - GRZ, GFZ -

Als Obergrenzen für die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 16, 17, 19 und 20 BauNVO.

Baugebiet	GRZ	GFZ
Allgemeine Wohngebiete -WA1-, -WA2-, -WA3-, -WA4-	0,4	1,2

2.3 Höhen baulicher Anlagen

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

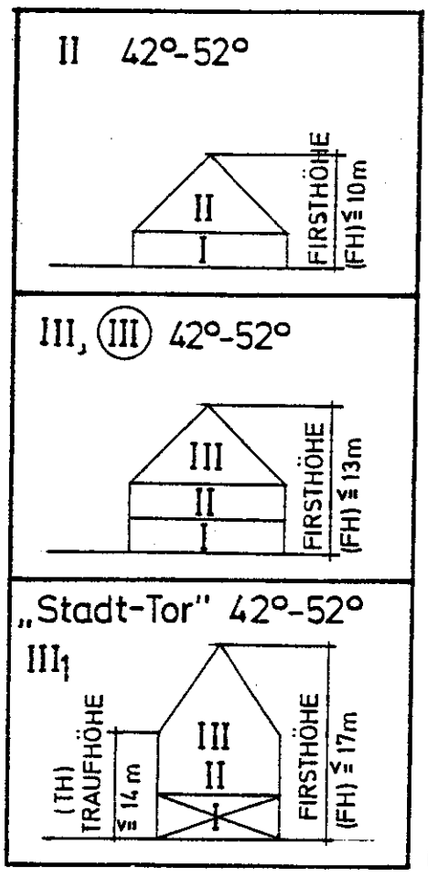
- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern

- Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

- Oberkante First

Im Allgemeinen Wohngebiet -WA1-, -WA2-, -WA3-, -WA4- gelten im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung folgende Höhen baulicher Anlagen:



FH = Firsthöhe

TH = Traufhöhe

Anmerkung:

Dachneigung, Drempelhöhe, Firsthöhe FH, Traufhöhe TH siehe textliche Festsetzung Ziffer 9

Anmerkung:

Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Drempelhöhe ergibt sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoß

---

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gemäß § 9 (3) 3 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

a_1 abweichende Bauweise
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von höchstens 35,0 m parallel zur

angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.
Bei Doppelhäuser gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 17,5 m nicht überschritten werden darf.

a_2 abweichende Bauweise,
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Gebäudelänge von höchstens 25,0 m parallel zur angrenzenden bzw. zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche.
Bei Doppelhäusern gilt das Maß für die Summe beider Doppelhaushälften, wobei je Doppelhaushälfte das Maß von 12,5 m nicht überschritten werden darf.

g_1 Geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) und (3) BauNVO

In den mit g 1 bezeichneten Gebieten sind die baulichen Anlagen insgesamt nur in geschlossener Bauweise wie folgt zulässig:

- zulässig sind bauliche Anlagen, z. B. Wohngebäude, mit einer Länge von max. 30 m, Grenzbebauungen bedürfen der Zustimmung der jeweiligen Nachbarn;

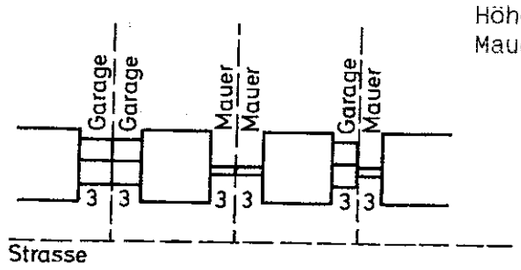
- die Geschlossenheit der Bebauung ist zulässig durch die Errichtung von Mauern, Garagen, untergeordneten Bauteilen o. ä. in einer Höhe von mind. 2,40 m. Diese Anlagen sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
  Als **Ausnahme** sind diese Anlagen auf nicht überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung von zu erhaltenden Bäumen, Baumgruppen u. dergl. sowie mit Zustimmung der jeweiligen Nachbarn zulässig.

- die in dem mit g 1 bezeichneten zulässigen Bebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.

- Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

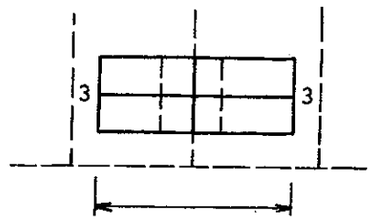
- Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, daß die Innenschallpegel nach VDI 2719 eingehalten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist zu erbringen.

Beispiel:



Höhen Garagen/
Mauern mind. 2,40 m

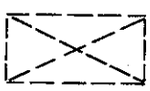
Ausnahme: Grenzbebauung nur mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn



max. 30 m Länge

Baugrenzen
gemäß § 23 (2) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GFZ und GRZ oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.
(GFZ = Geschoßflächenzahl, GRZ = Grundflächenzahl)



Durchfahrt, Durchgang
im Erdgeschoß nicht überbaubar
Durchfahrtshöhe im Lichten 4,50 m

Soweit bauliche Anlagen teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Fläche die vorhandene Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

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

Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Gebäude mit geneigtem Dach

Die im Gestaltungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung ist verbindlich.

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 BauGB und § 9 (1) 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, wie Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB
§§ 12, 14 und 21 a BauNVO

Zweckbestimmung: GA = Garagen
St = Stellplätze

St/Ga

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Für überdachte Stellplätze (Carports) gelten die Festsetzungen wie für Garagen.

Sind für die Baugrundstücke Flächen für Stellplätze und Garagen nicht besonders festgesetzt, so sind Stellplätze und Garagen als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als notwendige Anlagen im Sinne des § 47 Landesbauordnung (BauO NW) zulässig.

Anmerkungen:
Gestaltung von Garagen siehe Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen.
Ausnahmen im Bereich von Vorgartenflächen siehe Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen.

N_1

Innerhalb der mit N_1 bezeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Nebenanlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Hierzu gehören auch Nebenanlagen die einer Baugenehmigung nicht bedürfen z. B. Gartenhäuschen kleiner als 30 cbm entsprechende Einrichtungen/Anlagen für Kleintierhaltung etc.

Als Ausnahme sind Garten-/Geräte-/Gewächs-Häuser bis zu max. 15 cbm umbauter Raum und untergeordnete Anlagen, die im Zusammenhang mit der Gartengestaltung stehen, zulässig.

Anmerkung:
Fällt die Umgrenzung mit einer Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze eingetragen.

5

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

Der innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist weitgehend zu erhalten.

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

Zweckbestimmung

BW — Für Anlieger befahrbare Wege - BW -

Marktplatz (zentraler Platz)

S.G. — Straßenbegleitgrün

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

Anmerkung:
Diese öffentlichen Verkehrsflächen sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

Anmerkung:
Die für eine Bebauung ausgewiesenen rückwärtigen Baugrundstücke sind über private Wegeflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu erschließen, sofern hier keine öffentlichen Verkehrsflächen in Form von "Stichstraßen" festgesetzt sind.

Es ist dabei anzustreben, die für die rückwärtige Bebauung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen innerhalb der vorgenannten privaten Verkehrsflächen zu verlegen bzw. diese Verlegung und Unterhaltung durch entsprechende Leitungsrechte sicherzustellen.

Sichtdreiecke
Überschaubare Flächen 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn sind von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen, die eine Höhe von mehr als 0,70 m haben bzw. erreichen können, freizuhalten.

Private Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) 11 BauGB
- siehe hierzu Begründung - "Belange des Verkehrs" -

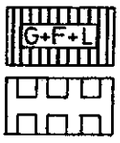
Anmerkung:

Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges aus diesen Gebäuden ist es erforderlich, die geplanten Straßen und Zufahrten entsprechend § 5 BauO NW und Nr. 5 VVBauO NW auszuführen und zu kennzeichnen.

6

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

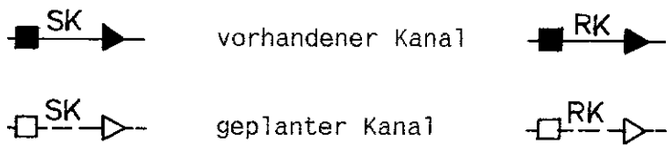
gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB



Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der Eigentümer angrenzenden Grundstücke zu belastende Fläche. (z. B. Post, Telekom und dergl.)

Anmerkung:

Schmutzwasserkanal — Regenwasserkanal



Anmerkung:

Die Trassen von Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,5 m beiderseits der Rohrachsen nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich darf die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckung nicht durch Abtragungen verändert werden.

Anmerkung:

Im Hinblick auf die Sicherheit des Kfz-Verkehrs auf den öffentlichen Straßen ist anzustreben, private Erschließungsanlagen zusammenzulegen und über einen gemeinsamen Anschluß an die öffentliche Straße anzuschließen.

Es ist anzustreben, die für die rückwärtige Bebauung notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen innerhalb dieser vorgenannten privaten Verkehrsfläche zu verlegen bzw. diese Verlegung und Unterhaltung durch entsprechende Leitungsrechte sicherzustellen.

Zufahrten zu Gebäuden mit einer Länge von 50,0 m und mehr müssen für Rettungsfahrzeuge benutzbar sein.

Versorgungsfläche
gemäß § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Elektrizität - Trafo -

7

Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

n.G. naturnahe Grünanlage (s. hierzu auch Ziffer 9: "zu erhaltende Bäume")

Kinderspielplatz

F+R Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Private Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Zweckbestimmung:

naturnahe Grünanlage
(s. hierzu auch Ziff. 9: "zu erhaltende Bäume")

8

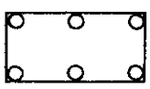
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
gemäß § 9 (1) 16 BauGB

Bachlauf, offen fließendes Gewässer

Anmerkung:
Ausbau und Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW.

9

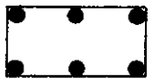
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
gemäß § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 BauGB



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

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzungen auf diesen Flächen sind in dichterer Form vorzunehmen. Es sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z. B. Baumarten: Buchen, Birken, Eichen; Straucharten: Faulbaum, Schneeball, Traubenkirsche, Vogelbeere usw.).
Die vorhandene Bepflanzung ist einzubeziehen. Dies gilt auch für die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage".



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

Zu erhaltender Baum (Bäume), gilt flächenbezogen

Zu erhaltender Strauch (Sträucher, Hecke), gilt flächenbezogen

Der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern sowie der vorhandene Wald innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche ist zu erhalten.

Zu beseitigender Baum

Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist als Ausnahme nur zulässig, wenn die Beseitigung in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld (Baumschutz-Satzung vom 03.04.1989) ist analog anzuwenden ggf. ein besonderes Verfahren möglich.

Vorgartenflächen

Entlang der festgelegten öffentlichen bzw. privaten Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, 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. 3,00 m breiter und ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt, gestaltet und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden.

---

10 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 im gesamten Plangebiet

Allgemein
Bauliche Anlagen sind bei der Errichtung bzw. Änderung und Unterhaltung so zu gestalten, daß sie sich hinsichtlich Größe, Farbe und Materialwahl harmonisch in das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung und Umgebung eingliedern.

Gestaltung der baulichen Anlagen und der Nebenanlagen im gesamten Plangebiet

Dachgestaltung:
Dachneigung:

Geneigtes Dach
42°-52° Im gesamten Plangebiet sind Dachneigungen (wie nebenstehend) von 42 bis 52 Grad vorgeschrieben.

Als Ausnahme sind zulässig:

- eine anders geneigte Dachform in Anpassung an die vorhandene Bebauung bei 1geschossigen Anbauten
- Flachdächer bei 1geschossigen, untergeordneten Baukörpern
- der Einbau von Solarzellen, sofern dadurch die Dachgestaltung nicht völlig verändert wird.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
sind zulässig bei baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad und wenn:

- deren Gesamtbreite - bei Einzelanlagen zusammengerechnet - 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigt (bei an- und eingebauten Hauselementen wie Doppelhäuser und Reihenhäuser bezieht sich die Breite auf die einzelne Hauseinheit),
- sie zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten,
- sie einen Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittpunkt der Gaubenfront mit der Dachfläche und des Randes von Dacheinschnitten) von 1,00 m - gemessen in der Dachschräge - nicht unterschreiten,
- die Traufe ohne Unterbrechung durchgeführt wird,
- der Abstand des Randes von Dacheinschnitten zum First mind. 2,00 m beträgt,
- die Höhe der Gaubenfront 1,50 m nicht überschreitet,
- die Gauben und Dacheinschnitte einer Traufenseite an einem Baukörper keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen,
- bei Reihen- und Doppelhäusern bzw. bei Hausgruppen

sich später Anbauende der vorhandenen Bebauung in Bezug auf die Dacheinschnitte und die Dachgauben anpassen.

Bei einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern gilt dieses für jede einzelne Hauseinheit.

Als Ausnahme ist eine Unterbrechung der durchgehenden Traufe bis zu 1/3 ihrer Länge gestattet, wenn dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage gewahrt bleibt.

Dacheindeckungsmaterialien
In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen verwendet werden.

Ausnahmen für Sondermaterialien (Holz und Metall) sind möglich, wenn sie für nicht mehr als 5 % der Dachfläche zur Anwendung kommen oder wenn durch Neigung und konstruktive Notwendigkeit andere Materialien erforderlich werden.

Farbgebung für Dachoberflächen
Die Farben der Dachoberflächen müssen sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:

Farbreihe rot - RAL 3016 korallenrot oder dunkler
Farbreihe braun - RAL 8000 grünbraun oder dunkler

Doppelhäuser bzw. Hausgruppen müssen eine einheitliche durchgehende Dachneigung, Dachgestaltung und Farbgebung der Dachoberfläche aufweisen.

Einzel- und Doppelgaragen, Gemeinschaftsanlagen
sind nur zulässig mit geneigtem Dach entsprechend der festgesetzten Dachneigung des Hauptbaukörpers.
Als Ausnahme sind andere Dachformen - auch Flachdächer - zulässig zur Anpassung und Ergänzung bestehender baulicher Anlagen.

Drempel
dürfen max. 0,60 m hoch sein.

Anmerkung:
Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen. Die Drempelhöhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

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

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen:

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
dürfen nur als Hecken aller Art, als Holzzäune sowie Mauern in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden. "Jägerzäune" und "Bonanzazäune" an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind unzulässig.

"Als Ausnahme sind kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 70 cm zulässig, wenn sie durch Bepflanzung zur Straßenseite hin durch standortgerechte Bepflanzung eingegrünt werden."

Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Gestaltung der baulichen Anlagen und Nebenanlagen in dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet für den Bereich Baseler Straße, Hammerholz, Berner Straße
Für die hier zulässige Bebauung (Zielsetzung "Ökologisches Bauen") gelten zusätzlich nachfolgend aufgeführte Gestaltungsfestsetzungen (siehe hierzu Begründung):

Gestaltung der Gebäude:

1) Die Nord- und Ostfassaden müssen deutlich einen flächenhaften Wandcharakter haben. Fensteröffnungen dürfen eine Breite von max. 1,25 m nicht überschreiten.
   Fensterbänder oder geschoßhohe Fensterschlitze sind ausgeschlossen. Bei den Süd- und Westfassaden ist ein größerer Anteil an Fensterflächen zulässig.

2) Fassadenvorbauten in Form von Erkern sind im Giebelbereich im Material der Außenwand oder aus Glas zulässig.
   Sie dürfen eine Breite von max. 2,50 m und eine Tiefe von max. 1,30 m nicht überschreiten.

3) Glasvorbauten in Form von Wintergärten oder Anlehngewächshäusern sind auf der Süd- und Westseite zulässig.
Wintergärten sind gestalterisch in den Baukörper einzubeziehen.

4) Balkone sind als Einzelelemente oder als Abschluß eines Erkers in der Regel nur an den Giebelseiten zulässig. Sie sind im Material der Außenwand oder in Holz auszuführen.

Ausnahmsweise können Balkone auf der Traufseite zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit Dachaufbau und Wintergarten einen gestalterischen Zusammenhang bilden.

5) Die Oberfläche der Außenwände einschließlich der Sockelzone ist glatt zu verputzen und mit Kalk- oder Mineralfarben weiß zu streichen. Auf eine Sockelausbildung ist zu verzichten.

Fensterbänke sind aus glattem Putz, Naturstein, Werkstein oder keramischem Belag auszuführen.

Als Wandbaustoffe sind Beton, Asbest-Zement, Metalle und Kunststoffe nicht zulässig.

Außenwandverbretterungen sind im Bereich der Giebelspitzen und an Nord- und Ostfassaden in Bereichen mit heruntergezogenen Dächern zulässig.

Die Nord- und Ostfassade ist mit standortgerechten Rankgewächsen zu begrünen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Winterjasmin, Feuerdorn).

Fenster und Türen

1. Für Fenster- und Eingangsöffnungen dürfen nur stehende Formate gewählt werden. Bei größeren Fensteröffnungen sind die Fensterflächen durch Holzsprossen oder massive Pfeiler zu unterteilen. Hierbei ist für die senkrechte Teilung der Fenster eine Breite von max. 1,25 m zulässig.

2. Für Fensterrahmen, Fensterteilungen, Türrahmen und Türen sind als Material nur einheimische Hölzer zulässig.
Die Holzteile sind mit offenporigem, auf natürlicher Basis beruhendem Anstrich zu versehen, wobei die Naturfarbe des Holzes erhalten bleibt.

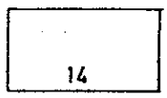
Dächer und Dachaufbauten

Dachflächenfenster sind ausschließlich im Norden und Osten zulässig.

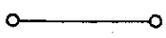
Auf einer Fassadenbreite sind max. 3 Dachflächenfenster mit einer Breite von max. 0,70 m (Sparrenfeldbreite) zulässig.

Die Gaubenwangen sind mit Holz oder Naturschiefer zu verkleiden. Glaswangen sind bei Gauben bis zu einer Breite von max. 1,20 m zulässig.

E. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

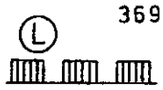


vorhandene Flurstücksgrenze

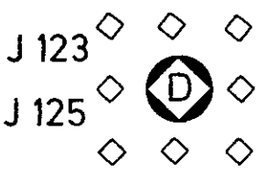
vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Standort der eingemessenen zu erhaltenden Bäume
- entsprechende Festsetzungen siehe Ziffer 9 -

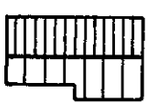
Flurstücksnummer



Landschaftsschutzgebietsgrenze



Entsorgungsfläche (vorhandene Altdeponie)
Im südlichen Plangebiet sowie teilweise außerhalb des Plangebietes ist die Altdeponie I 123 (Industriemüll) bekannt.
Nordöstlich - ca. 150 m außerhalb des Bebauungsplangebietes - ist die Altdeponie Nr. I 125 bekannt.
Hierzu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2 d Belange des Umweltschutzes, hingewiesen.



Vorschlag für Bebauung mit geneigtem Dach

Übersicht über Flächen in ha

ca. 5,881 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 0,754 ha öffentliche Verkehrsflächen
ca. 1,112 ha öffentliche Grünflächen
ca. 0,328 ha private Grünflächen
ca. 0,172 ha private Verkehrsflächen

---

ca. 8,247 ha Größe des Plangebietes

Übersicht über die Zahl der Wohnungseinheiten (WE)

ca.	40 WE vorhanden
ca.	80 WE geplant
ca.	120 WE gesamt

Bebauungsplan Nr. I/Q 12 "Wohngebiet Schürhornweg"
Teilplan A
- Anhang -

Für den Bereich des Teilplanes A soll der Bebauungsplan insbesondere solche Festsetzungen enthalten, die das "ökologische Bauen" nicht nur ermöglichen sondern in hohem Maße fördern. Zum Verständnis dieses Planungszieles sind nachfolgend die wesentlichen Kriterien für ökologisches Bauen aufgeführt:

- Dichte
  sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Räume
  Übergänge zwischen privaten und öffentlichen Zonen differenziert betrachtet (teilweise privat, teilweise öffentlich) mit hohem "visuellen" Erlebniswert

- Erschließung
  im Umfang minimiert, in der Qualität maximiert,
  "entsiegelt", als gemeinschaftlicher Spiel- und Erlebnisraum (kommunikativ)

- Strukturen
  Aufnahme regionaltypischer Bauformen und Weiterentwicklung zu unverwechselbaren Merkzeichen mit Vorbild- bzw. Impulscharakter.

  Harmonisierung und Beruhigung durch Begrenzung auf wenige gestaltbildende Außenmaterialien

- Gebäude
  Hausgruppen mit jeweils individuell möglichen und erforderlichen Entwurfsansätzen.
  Vermeidung von standardisierten bzw. typisierten Entwürfen.
  Verbesserung der wohnungs- bzw. gebäudenahen privaten Bereiche in Abhängigkeit zur Dichte.
  Weiterentwicklungsmöglichkeiten einzelner Gebäude in Schritten
  Mehrgenerationenwohnen - Familienzyklus

- Gemeinschaft
  Stützung der gemeinschaftsbildenden Faktoren, Gemeinschaftsräume, Spielhaus, Kinder- und Altenbetreuung, Gartenbau etc.

- Rechtsformen
  um den generell zu verzeichnenden und sich verstärkenden Isolationstendenzen der Gesellschaft entgegenzuwirken
  um Kosten einzusparen und
  um eine optimale Energieversorgung bzw. Erzeugung zu ermöglichen,
  kommen folgende Rechtsformen in Betracht: Verein, Genossenschaft und Wohnungseigentümergemeinschaft WEG.
  Der Planungsspielraum ist dann optimal, wenn keine individuelle Parzellierung stattfindet.
  Über die Rechtsform entsteht der (gewollte) Zwang zur Kommunikation <u>vor</u> Realisierung (Partizipation).

- Gruppenbildung
  Zusammenführung, Stützung und kontinuierliche Betreuung mehrerer Kleingruppen mit 4 - 8 Parteien als Kleinzellen für das Quartier zur frühzeitigen Nachbarschaftsbildung und Planungshomogenisierung
  Motivation über das finanzielle Einsparpotential (10 - 20 000,00 DM je Partei).
  Hierdurch wird eine geordnete und kurzfristige Realisierung in sinnvollen Abschnitten erreicht. Nachbarschaftshilfe statt langzeitlicher individueller Eigentleistung.
  Anknüpfung an genossenschaftlichen Wohnungsbau der 20iger und 30iger Jahre

- Energie/örtliches Energieversorgungskonzept
  Standortklärung für eine gasbetriebene Kraft-Wärmekopplungsanlage als sog. "Fernwärmeinsel.
  Die Primärenergieausbeute liegt bei ca. 90 %, die jährliche Kosteneinsparung je Einheit kann ca. 1 000,00 DM betragen.
  Zulassung individuell befeuerter Grundöfen zur Entlastung der gemeinschaftlichen Wärmeerzeugung mit nachgeschalteten Abgasreinigungsanlagen (Katalysator).
  Verwendung von Gas- statt Elektroherden. Die spätere Addition und Koppelung der sich nach und nach bildenden Energieinseln, ermöglicht einen Austausch untereinander, um Spitzenlasten und Störungen besser ausgleichen zu können (Nahverbundnetz).

- Vernetzung
  Die vorhandene Infrastruktur des Gebietes muß genauestens analysiert werden. Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist die Minimierungsabsicht zu Fragen von Zusatzbelastungen nachzuweisen.

  Möglichkeiten der Entlastung (s. Energie) sollten dabei vordringliches Planungsziel sein.

  1. <u>Regenwasser</u>

     Der Städtebau, besser Stadtumbau (Stadt-, Gruppen- und Quartiersumbau) beginnt u. a. mit der Analyse des vorhandenen Entwässerungssystems und mit der Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten. Die Planungsmaxime muß dabei lauten: Kein Regen- bzw. Oberflächenwasser in Regenwasserkanäle einspeisen, sondern das Wasser auffangen, überschüssiges Wasser versickern lassen und temporär anfallendes Wasser über offene Gräben in den nächsten Vorfluter zu schicken. Hiermit kann folgendes erreicht werden:

     - keine Notwendigkeit mehr, Regenwasserkanäle zu unterhalten bzw. neu zu bauen
     - mögliche Vermeidung bisher geplanten Regenrückhaltebecken (FNP)
     - Schonung der Trinkwasserreserven durch Nutzung der Niederschlagswässer im Bereich Waschen und Toilettenspülung. Systeme hierfür sind gebaut, erprobt und haben sich seit Jahrzehnten bewährt.
     - Selbstreinigungseffekt der Bäche und Flüsse

  2. <u>Schmutzwasser</u>

     Die Abwässer sollten durch die ausschließliche Verwendung von im Haushalt verwendeten, leicht abbaubaren Fremdstoffen, schon bei Verlassen

der Gebäude relativ schwach verunreinigt sein und über ein Kanalnetz einer "Wurzelraumentsorgungsanlage" zur Klärung zugeführt werden.

Nach der erfolgten biologischen Klärung, Ableitung der Wässer in den Vorfluter. Die offen in Gräben geführten Wässer bilden neben der enormen Kosteneinsparung gleichzeitig neue Impulse bzw. Ansätze für einen human gestalteten Außenraum.

3. Quartier- (Stadt)zellenbildung und Stärkung

Jeder Eingriff in das vorhandene System hat weitreichende Folgen. Aufgrund der Disziplinentrennung und des hieraus resultierenden, jeweils beschränkten Kompetenz- und Verantwortungsbereiches, wird zu wenig komplex gedacht und gehandelt.

Die Epoche des quantitativen funktionalen Bauens muß durch eine neue Dimension, die ausschließlich qualitativ bestimmt sein darf, abgelöst werden.

Die notwendige Vernetzung aller Systeme und Problemfelder setzt planerische Teamarbeit aller Beteiligten voraus. Grundlage hierfür sollte neben den Umweltverträglichkeitsprüfungen eine gesamtgesellschaftlich angesetzte Wirtschaftlichkeitsberechnung sein.

Folgende Faktoren sind innerhalb dieser Berechnungen zu berücksichtigen (beispielhaft):

- Ergänzung und Unterhalt je Kanalisationsnetzen und Kläranlagen Kosten je Einheit (Wohnen und Gewerbe)
- Kosten von Regenwasserrückhaltebecken und Flächen
- Trinkwassergewinnung und -verwendung
- Kosten zur Renaturierung von Bächen und Flüssen
- Kosten für Entsiegelungsprogramme
- Kosten aus der überproportionalen Schaffung von Verkehrsflächen aufgrund der Funktionstrennung von Wohnen, Arbeiten und Erholen
- Minderkosten durch Vermischung der Funktionen
  Wohnen in Gewerbegebieten
  Gewerbe in Wohngebieten
- Kosten durch zusätzliches Mobilitätsverhalten aufgrund der Entmischung (Quartiersaushöhlung)
- Kosten für den ÖPNV
- Kosten der Energieversorgung unter Berücksichtigung der Belastung durch Immissionen und Auslastung von Primärenergie
- Kosten von Baustoffen, Produktion und Folgekosten in der Rest- bzw. Abfallstoffverwertung oder Beseitigung

4. Ziel

Für den humanen, insgesamt komplex zu handhabenden Stadtumbau, sind neue Formen von Planung und weitergehende Verantwortungsfelder zu entwickeln. Damit die Identifizierung durch die "Planungsbetroffenen" erfolgen kann, muß die grundsätzlich vorhandene Bereitschaft der (interessierten) Bevölkerung mit integriert werden. Erst durch die konkrete Mitarbeit, sowohl innerhalb der Planungsvorgänge, als auch in der Realisierung, wird ein Höchstmaß an Akzeptanz erreicht.

Die Planungsgebiete müssen aus diesen Gründen heraus überschaubar sein, damit die Vorgänge nachvollziehbar sind.

Eine nach humanen Gesichtspunkten gesamtgesellschaftlich entwickelte Quartiersplanung vermeidet z. B. die Anlagen von speziellen Kinderspielplätzen, weil alles insgesamt Spielplatz ist und benötigt keine (kaum) Altersheime oder sonstige Entmischungsprodukte, weil sich die Generationen und Gruppen vermischen können, sollen und dürfen.

- Zusammenhang mit anderen Maßnahmen
  Aus den gesammelten Erfahrungen des ökologischen Gruppenprojektes in Bielefeld-Schildesche, das nahezu fertiggestellt ist (15 WE) sollen die Erkenntnisse in zukünftige Rahmenplanungen einfließen und weiterentwickelt werden.

- Nutzen
  Neben der konsequenten "Auffüllung" der Stadtfläche im Quartiersinne ist im gelichen Maße die umgebende Fläche als qualitativer Erlebnisraum naturnah zu entwickeln. Die Trenn- bzw. Schnittstelle sollte deutlich sein (Stadtmauer).

  Langfristig sollte das Mobilitätsverhalten insgesamt gedämpft werden (Reduzierung von Verkehr).

  Der äußerst sparsame und kritische Umgang mit den sogen. Infrastrukturkosten (Ingenieurdenken) setzt Mittel frei, die für die konsequente qualitative Außenraumplanung dringend benötigt werden, um die "Unwirtschaftlichkeit unserer Städte" nachhaltig zu verändern und zu verbessern.