

## Anlage

### **B**

## **Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“**

### **Bebauungsplan Satzung (Stand Oktober 2017)**

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Erst- und Neuaufstellung

Bebauungsplan Nr. II/G 15

„Wohngebiet Fürfeld“

## Anlage B

Bebauungsplan -Satzung-

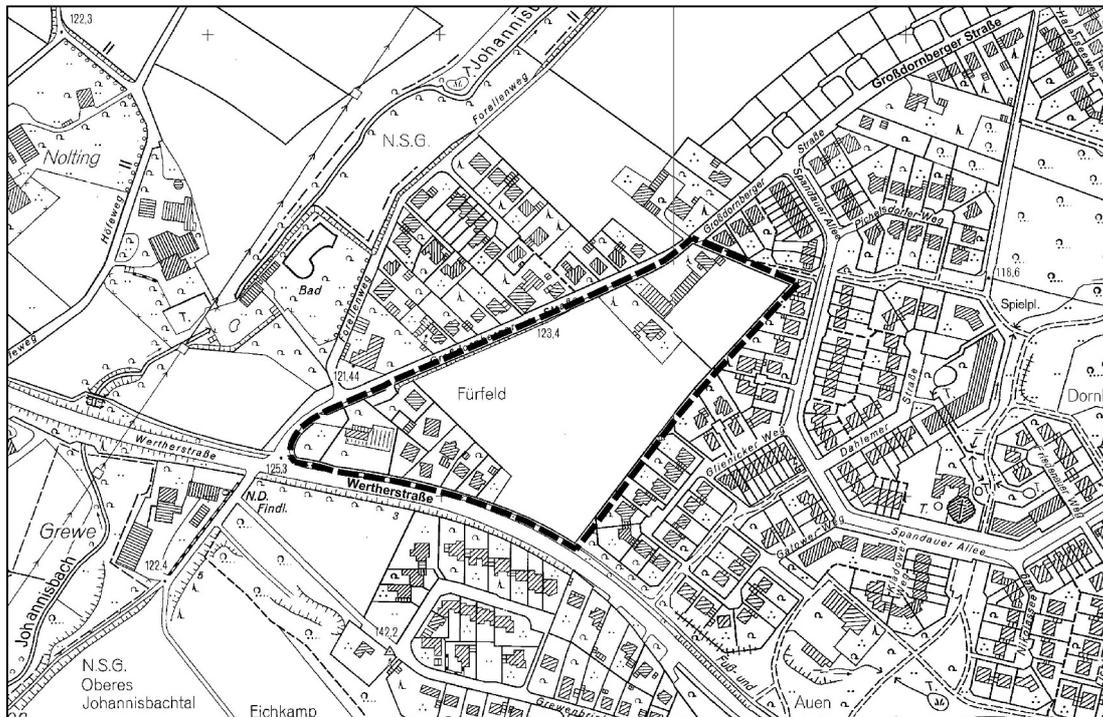
(Stand Oktober 2017)

Nutzungsplan und Gestaltungsplan

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Übersichtsplan



Verfasser:

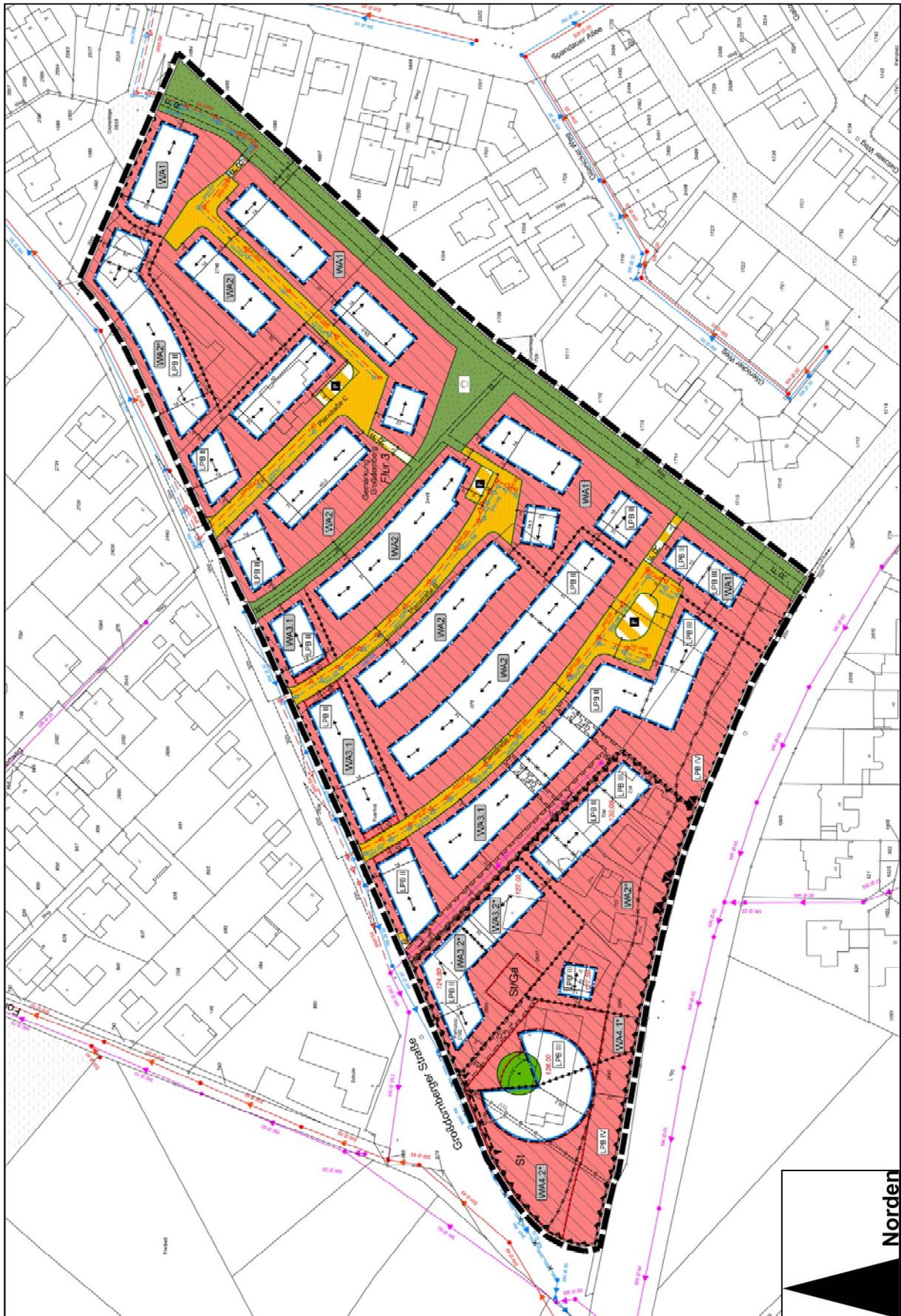
Bauamt 600.41

Stadtplanungsbüro Drees & Huesmann

**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Stand: Satzung, Oktober 2017



**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Stand: Satzung, Oktober 2017



**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

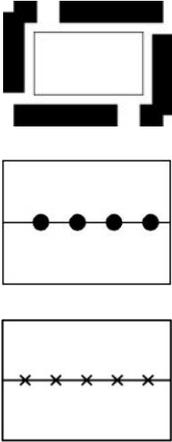
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

**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.

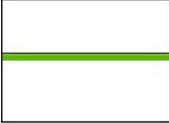
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

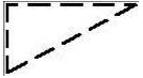
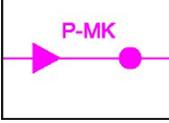
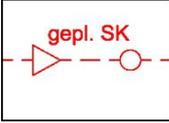
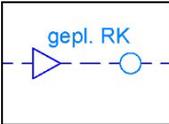
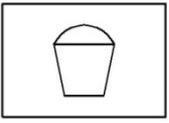
	<p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b></p>
0	<p><b>Abgrenzungen</b></p>
	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche</b></p>
1	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können gem. § 1 (6) Ziffer 2 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> </ul> <p>zugelassen werden.</p> <p>Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>- Gartenbaubetriebe,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4  z.B. (0,8)	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>In dem allgemeinen Wohngebiet WA4.1 / WA4.2 kann gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ausnahmsweise eine Überschreitung bis max. GRZ 0,7 zugelassen werden.</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Vollgeschosse</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>z.B. TH max. 4,00m</p> <p><b>2.3.1</b> Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,00 m im WA1</li> <li>- 6,50 m im WA2</li> <li>- 7,00 m im WA3.1 / WA3.2</li> </ul> <p>z.B. FH max. 9,00m</p> <p><b>2.3.2</b> Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Satteldach (SD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,00 m im WA1</li> <li>- 10,00 m im WA2</li> <li>- 12,00 m im WA3.1 / WA3.2</li> </ul> <p>z.B. GH 137,50 m ü. NHN</p> <p><b>2.3.3</b> Für das <u>WA4.1, WA4.2</u> ergibt sich die zulässige Höhe der Gebäude aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) in Metern (m) über Normalhöhennull (ü. NHN).</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 134,50 m ü. NHN im WA4.1</li> <li>- 137,50 m ü. NHN im WA4.2</li> </ul> <p><b>2.3.4 <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></b></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe = Oberkante First</li> <li>- Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika</li> </ul> <p><i>(Darstellung Systemschnitt s. Ziffer 20)</i></p>

<p>z.B. 127,00m ü. NHN</p>	<p><b>2.3.5 Untere Höhen-Bezugspunkte</b></p> <p>Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des endausgebauten Zustands der Straße (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend, bei Doppelhäusern wird die Höhe gemessen in Höhe der mittleren = gemeinsamen Trenn- oder Grenzwall bzw. Grundstücksgrenze.</p> <p>Für die <u>bestandsgenutzten Bereiche des WA2* und WA3.2*</u> im Bereich Großdornberger Straße / Wertherstraße ist der untere Höhen-Bezugspunkt jeweils innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) in Metern über Normalnull (ü. NHN) festgesetzt. WA2* (127,50 bzw. 130,00) und WA3.2* (124,50 bzw. 127,00)</p> <p><i>Anmerkung:</i> Für den WA4.1*/ WA4.2* Bereich ist der untere Bezugspunkt (126,00 über NHN) <u>zusätzlich</u> im Baufenster angeben, sodass sich bei der jeweils festgesetzten Oberkante eine reale Höhe als zulässige Höhe ergibt.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o </p> <p>o </p> <p></p> <p></p>	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>3.3 Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>Die eingetragene Firstrichtung ist für die Hauptbaukörper verbindlich.</p>

4	<p><b>Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser</b> gem. § 9 (1) Ziffer 3 BauGB</p>
	<p>Die Errichtung von Einzelhäusern ist ab einer Baugrundstücksgröße von mindestens 450 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Die Errichtung von Doppelhäusern ist ab einer Baugrundstücksgröße von mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zulässig.</p>
5	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
<div data-bbox="213 1787 379 1906" style="border: 1px dashed red; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">St</div> <div data-bbox="213 1921 379 2040" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;">St/Ga</div>	<p><b>5.1 Stellplätze, Garagen und Carports</b></p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Sie können ausnahmsweise auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper errichtet werden und die rückwärtige Baugrenze, bezogen auf die jeweilige Erschließungsfläche, nicht überschreiten.</p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.</p> <p>Garagen und Carports müssen zu festgesetzten Fuß- und Radwegen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.</p> <p>Bei süderschlossenen Baugrundstücken im WA2 mit einem Abstand von mehr als 3,00m zwischen vorderer Baugrenze und Straßenverkehrsfläche können je Baugrundstück maximal zwei offene Stellplätze innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Fläche ist auf die gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 16.11 vorgegebene maximale Zufahrts- bzw. Zuwegungsbreite je Baugrundstück nicht anzurechnen.</p> <p>Im WA3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3m für die Anlage von vollständig unter der Geländeoberfläche gelegenen Tiefgaragen zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p> <p>Flächen für Stellplätze und Garagen</p>

	<p><b>5.2 Nebenanlagen</b></p> <p>Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO innerhalb der Vorgartenflächen (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 16.11) unzulässig.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten unter Beachtung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 16.11 zulässig.</p>
<b>6</b>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
2 Wo	<p>Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.</p> <p>Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.</p>
<b>7</b>	<p><b>Flächen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können</b> gem. § 9 (1) Ziffer 7 BauGB</p>
	<p>Im WA3.1 sind mindestens 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3.1 vorgesehenen Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Die Umsetzung und Sicherung der Quote erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler (Investor).</p>
<b>8</b>	<p><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gem. § 9 (1) Ziffern 10 und 11 BauGB</p>
	<p>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p>
	<p>Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p>
	<p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich):</p>

<p>FR</p> <p>B</p> <p><b>P</b></p>   	<p>Fuß- und Radweg</p> <p>Buswartehaus</p> <p>Öffentliche Parkfläche</p> <p>Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Führung unterirdischer Versorgungsleitungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB</p>
  	<p>vorhandener privater Mischwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  <p>FR</p>	<p>Grünflächen (öffentlich)</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Fuß- und / oder Radweg (nicht verbindlich und lagegenau). <i>Anmerkung: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.</i></p>

11	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>															
	<p><b>11.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p><u>Fledermäuse</u></p> <p>Gebäudeabbrucharbeiten sollten im Zeitraum von Mitte November bis Ende März und die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 15. Oktober und Ende Februar erfolgen. In Abhängigkeit des Zeitraumes sind im Vorfeld von Fäll-/ Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen zu beachten:</p> <table border="1" data-bbox="533 730 1378 1921"> <thead> <tr> <th data-bbox="533 730 783 842">Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum</th> <th data-bbox="783 730 1075 842">Maßnahme</th> <th data-bbox="1075 730 1378 842">Zeitpunkt der Durchführung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="533 842 783 1093">Mitte November bis Mitte März</td> <td data-bbox="783 842 1075 1093">Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse  ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen</td> <td data-bbox="1075 842 1378 1093">vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1093 783 1451">Mitte März bis Ende April sowie Anfang September bis Mitte November</td> <td data-bbox="783 1093 1075 1451">Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)</td> <td data-bbox="1075 1093 1378 1451">vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1451 783 1783">Anfang Mai bis Ende August</td> <td data-bbox="783 1451 1075 1783">Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit</td> <td data-bbox="1075 1451 1378 1783">vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -</td> </tr> <tr> <td data-bbox="533 1783 783 1921">unabhängig</td> <td data-bbox="783 1783 1075 1921">ggf. Montage von Ersatzquartieren an Gehölzen/Gebäuden auf dem Gelände des Freibades Dornberg</td> <td data-bbox="1075 1783 1378 1921">parallel zur Bauzeit, zeitnah der Kontrolle, vor der Fällung</td> </tr> </tbody> </table>	Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung	Mitte November bis Mitte März	Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse  ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  -	Mitte März bis Ende April sowie Anfang September bis Mitte November	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -	Anfang Mai bis Ende August	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -	unabhängig	ggf. Montage von Ersatzquartieren an Gehölzen/Gebäuden auf dem Gelände des Freibades Dornberg	parallel zur Bauzeit, zeitnah der Kontrolle, vor der Fällung
Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung														
Mitte November bis Mitte März	Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse  ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  -														
Mitte März bis Ende April sowie Anfang September bis Mitte November	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -														
Anfang Mai bis Ende August	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse  Verschluss ungenutzter Strukturen  ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  im Anschluss an die Kontrolle  -														
unabhängig	ggf. Montage von Ersatzquartieren an Gehölzen/Gebäuden auf dem Gelände des Freibades Dornberg	parallel zur Bauzeit, zeitnah der Kontrolle, vor der Fällung														

Für jedes nachweislich genutzte Gebäude- und / oder Baumquartier ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Ersatz zu schaffen (z. B. ein Fledermausflachkasten Typ 120 der Firma Strobel oder vergleichbare).

Die Ersatzquartiere sind an den neuen Gebäuden innerhalb des Plangebietes oder an den Bäumen oder Gebäuden des Freibades Dornberg, Forellenweg 8, zu installieren (Flurstücke 298, 299, 2997 und 2996 in Flur 3 in der Gemarkung Großdornberg).

Als Fassadenquartiere für Fledermäuse eignen sich die fassadenintegrierten Kästen der Typen 1FR und 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbare.

Alternativ können verschiedene Fassadenkästen der Fassade aufgesetzt werden (z. B. das Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ, das Fledermaus- Ganzjahresquartier 1WQ der Firma Schwegler oder vergleichbare) oder an Gehölzen angebracht werden (z. B. Fledermaushöhle Typ 2 FN der Firma Schwegler oder vergleichbare).

### Vögel

Gebäudeabbruch- sowie Fäll- / Rodungsarbeiten sollten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. In Abhängigkeit des Zeitraumes sind im Vorfeld von Fäll-/ Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten folgende Maßnahmen zu beachten:

<b>Fäll-/Rodungs- und Abbruch- sowie Bauzeitraum</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Zeitpunkt der Durchführung</b>
Anfang Oktober bis Ende Februar	Kontrolle potenzieller Ruhestätten des Feldsperling auf einen Besatz  ggf. direkter Verschluss oder Entfernung	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten  -
Anfang April bis Mitte September	Kontrolle potenzieller Ruhestätten von Vögeln auf einen Besatz	vor Beginn der Fäll-/ Rodungs- und Abbrucharbeiten
unabhängig	Planung und Montage von Nistkästen an den Gebäuden / Gehölzen des Freibades Dornberg	parallel zur Bauzeit

Für den Feldsperling sind zwei Ersatznistkästen zu montieren. Hierfür eignet sich die Nisthöhle 1B „oval“ (Gartenrotschwanz und Feldsperling) oder eine Kombination aus der Nisthöhle 1B „oval“ und Nischenbrüterhöhle 1N (Feldsperling) der Firma Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller.

Die Ersatznistkästen sind an den Bäumen oder Gebäuden des Freibades Dornberg, Forellenweg 8, zu installieren (Flurstücke 298, 299, 2997 und 2996 in Flur 3 in der Gemarkung Großdornberg).

## 11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ ergibt ein Kompensationsflächenbedarf von 9.342 m<sup>2</sup>.

Die Kompensation erfolgt auf dem 12,99 ha großen Feldblock DENWLI0539161127, Schlag Nr. 67a bzw. teilweise auf Schlag Nr. 69a. Der Feldblock befindet sich auf dem Flurstück 3012 und 2998 tlw., der Flur 3 in der Gemarkung Großdornberg.

Von den 9.342 m<sup>2</sup> sind 7.507 m<sup>2</sup> den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.835 m<sup>2</sup> den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Innerhalb der Kompensationsflächen ist Waldmantelpflanzung mit angrenzendem extensiv zu nutzenden Grünland anzulegen. Geplant ist eine 3-reihige Strauchpflanzung in einer Breite 4,50 m (1,50 m Pflanzraster) vorgesehen, die punktuell von einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Bäumen zweiter Ordnung in Gruppen von 3 bis 7 Gehölzen (Pflanzraster 2,00 m) aufgelockert wird. Die Gehölzpflanzungen sind innerhalb einer Pflanzgruppe aus einer Art zu pflanzen. Am nördlichen und südlichen Ende der Kompensationsfläche sind aus Gründen der Bewirtschaftung vollflächig Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Die geplante Pflanzung entspricht einer Fläche von 2.593 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 6.803 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenbedarf sind in Form eines extensiven Grünlandes, dem Waldmantel vorgelagert, anzulegen.

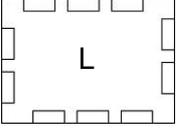
Dabei sind folgende Gehölze / Sträucher zu verwenden:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Angaben über Pflanzorte, Anzahl und der Qualität sowie ein beispielhaftes Pflanzraster sind Kap. 6.2.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Für die Anlage des extensiven Grünlands hat eine Ansaat mit der Regionalsaatmischung Ursprungs-/Herkunftsgebiet 2, Grundmischung/Frischwiese mit 70 % Gräsern und 30 % Kräutern zu erfolgen. Das Saatgut kann in 5 g/m<sup>2</sup> aufgebracht werden.

Zur Sicherstellung des extensiven Grünlandes als Grünland ist entlang der Grenze des Grünlandes zum Acker alle 10 m ein Eichenspaltpfahl zu setzen.

12	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
 	<p><b>12.1 Mit Leitungsrechten</b> zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen zur Grundstücksentwässerung (vorh. privater Mischwasserkanal).</p> <p><b>12.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b> zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückerschließung).</p> <p>Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.</p>
13	<p><b>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</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
z.B. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">LPB II</span>	<p>Für Teilbereiche des Plangebietes gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche II - IV. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p> <p><u>Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen</u></p> <p>Bei Neubebauung in den Lärmpegelbereichen II und III sowie bei wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand entlang der Wertherstraße (Lärmpegelbereich III) sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind alternativ an der lärmzugewandten Seite verbleibende Wohn- und Schlafräume vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass die erforderlichen Innenschallpegel für Wohnräume (35 dB(A)) tags und Schlafräume nachts (30 dB(A)) gemäß VDI 2719 eingehalten werden, z.B. durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form verglaster Vorbauten wie Wintergärten oder Loggien).</p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (bei Neubauten und bei Nutzungsänderungen bzw. wesentlichen Umbauten im Bestand) mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß <math>R'_{W,res}</math> entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:</p>

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R <sub>W,res</sub> [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

Lärmzugewandt verbleibende Außenwohnbereiche sind durch entsprechende Balkon- und Terrassenverglasungen so zu gestalten, dass in den verglasten Außenwohnbereichen die Einhaltung eines Lärmpegels von  $\leq 55$  dB(A) tags sichergestellt ist.

Zweckmäßige Lüftungen sind bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkonen vorzusehen.

Für die Bebauung und die vorhandenen Wohnbaugrundstücke im Lärmpegelbereich IV gilt:

Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind in dem Lärmpegelbereich IV unzulässig.

Von den vorstehenden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

*Hinweis: Grundlage der Festsetzungen ist die Lärmbelastung lt. Umgebungslärmkartierung (Datenbezugsjahr 2011)*

14

**Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB



**Begrünung der Fläche für Stellplätze im WA4.1 / WA4.2**

Je 5 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm fachgerecht innerhalb des WA4.1 bzw. WA4.2 zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

erhaltenswerter Baum (Kastanie) (Einmessung: Dipl.-Ing. Gerd Wilkens, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Bielefeld, Februar 2014)

Der festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Baum in fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld innerhalb des WA4.1 oder WA4.2 entsprechend zu ersetzen, zu pflegen und zu unterhalten.

15	<p><b>Bedingte Festsetzung</b> gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB</p>
	<p>In den bestandsgenutzten allgemeinen Wohngebieten WA2*, WA3.2*, WA4.1* und WA4.2* (im Nutzungsplan durch das * gekennzeichnet) ist die Errichtung neuer Hauptbaukörper erst zulässig, wenn die teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Bestandsgebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken abgerissen worden sind.</p>
16	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
SD  FD  DN	<p><b>16.1 Dachform</b></p> <p>SD Satteldach Im WA1, WA 2, WA3.1 / WA3.2 sind die Hauptbaukörper mit Satteldach zu errichten. Die Satteldächer sind symmetrisch auszubilden.</p> <p>FD Flachdach Im WA4.1 / WA4.2 sind Hauptgebäude mit Flachdach zu errichten.</p> <p><b>16.2 Dachneigung</b></p> <p>DN Im WA1, WA 2, WA3.1 / WA3.2 sind Gebäude mit optischer Eingeschossigkeit (das zweite Vollgeschoss wird im Dachraum angeordnet) nur mit einer Dachneigung von 38-48° zulässig.</p> <p>Im WA2 - WA3.1 / WA3.2 sind Gebäude mit einer optischen Zweigeschossigkeit (Gebäude mit einer über zwei Geschosse aufgehenden Außenwand) nur mit einer Dachneigung von 25-38° zulässig.</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.</p> <p><b>16.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei Satteldächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.</li> <li>- Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter liegenden Geschosse abzuleiten.</li> <li>- Sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Bei geneigten Dachaufbauten und Dachvorbauten ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung in den Spitzbodenbereich (zweite Geschossebene) zulässig.</li> <li>- Dachaufbauten, Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.</li> <li>- Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.</li> </ul>

- Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,50m einzuhalten.
- Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

#### **16.4 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind für Hauptbaukörper mit Satteldach Dachpfannen / Ziegel in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtönen zulässig.

Glänzende oder glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

#### **16.5 Baukörperlängen und –breiten**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 12,00m und die Länge des Hauptbaukörpers (Traufseite) max. 20,00m betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA3.1 / WA3.2 darf die Breite des Hauptbaukörpers (Giebelseite) max. 14,00m und die Länge des Hauptbaukörpers (Traufseite) max. 25,00m betragen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA3.1 kann südlich und westlich der Wendeanlage in Planstraße A ausnahmsweise von der Begrenzung der Baukörperlängen auf max. 25,00m abgesehen werden, wenn ein winkelförmiger Hauptbaukörper errichtet werden soll. In diesem Fall ist eine maximale Baukörperlänge von 40,00m zulässig.

In den allgemeinen Wohngebiet WA4.1 / WA4.2 beträgt die maximale Baukörperlänge und -breite 40,40m (entspricht dem Durchmesser der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche).

#### **16.6 Fassadenmaterial**

Die Fassaden der Hauptbaukörper im WA1, WA2, WA3.1 / WA3.2 sind mit Verblendung / Sichtmauerwerk bzw. als Putzbauten auszuführen.

In Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur mit folgender Farbgestaltung zulässig: rot bis rotbraun oder weiß.

Putzbauten sind nur in weiß (Hellbezugswert mindestens 50 %) oder in beige (Hellbezugswert mindestens 70 %) Farbtönen zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur einheitliche Materialien und Farben zulässig.

**16.7 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern**

Doppelhäuser sind hinsichtlich Ihrer Höhenentwicklung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Fassadengestaltung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten bzw. aufeinander abzustimmen.

**16.8 Abweichungen**

Bei An- / Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 16.1 - 16.7 als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Baugestaltung des betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

**16.9 Werbeanlagen**

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und
- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

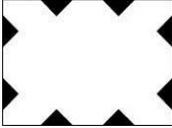
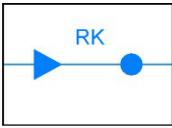
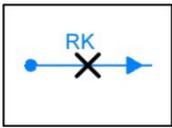
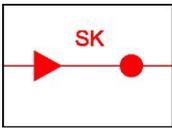
**16.10 Einfriedungen**

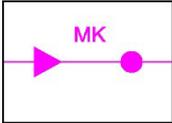
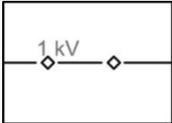
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind an Grundstücken, die an der Ost-, Süd- und Westseite des Grundstückes mit den Gärten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

An Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen gilt eine maximale Höhe der Einfriedungen von 1,80 m.

	<p><b>16.11 Vorgartenflächen</b></p> <p>Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Zufahrten und Zuwegungen dürfen je Baugrundstück im WA1 und WA2 eine Breite von insgesamt 6,00m bzw. im WA3.1 / WA3.2 und WA4.1 / WA4.2 eine Breite von insgesamt 8,00 m nicht überschreiten.</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung sowie der Begrenzung der maximalen Breite von Zufahrten und Zuwegungen bleiben die nach textlicher Festsetzung Nr. 5.1 ausnahmsweise zulassungsfähigen zwei offenen Stellplätze in den südlichen Vorgartenflächen der allgemeinen Wohngebiete WA2.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p>
17	<p><b>Kennzeichnungen</b></p>
    	<p>Durch Straßenverkehrslärm vorbelasteter Bereich</p> <p>vorhandene Grundstückszufahrt von der Wertherstraße (siehe hierzu auch unten: Hinweis „Grundstückszufahrten von der Wertherstraße)</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>zukünftig entfallender Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p>

 	<p>vorhandener Mischwasserkanal</p> <p>vorhandene unterirdische 1kV Elt-Versorgungsleitung</p>
<p>18</p>	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Grundstückszufahrten von der Wertherstraße</u>  Die drei vorhandenen Wohngebäude-Zufahrten von der Wertherstraße unterliegen bei der derzeitigen Nutzung und Größe dem Bestandsschutz. Diese Zufahrten sind von dem Zu- und Abfahrtsverbot ausgenommen. Hierzu wird auf § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW hingewiesen, wonach bei jeglichen baulichen Veränderungen / Nutzungsänderungen auf diesen Grundstücken die Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße erforderlich ist.</p> <p><u>Archäologische Voruntersuchungen</u>  Im Vorfeld von Erdarbeiten oder sonstigen Erschließungsmaßnahmen müssen in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden. Art, Umfang und Durchführung der jeweiligen Untersuchung sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen abzustimmen.</p> <p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u>  Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u>  Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p>

### Überflutungssicherung

Bei Baumaßnahmen ist die Erforderlichkeit eines Überflutungsschutzes zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der unteren Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher sein.

D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

### Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem bereits erloschenen, auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Maximilian XIV“.

### Schutz und Unterhaltung vorhandener und geplanter Kanaltrassen

Bei geplanten Anpflanzungen sind zum Schutz der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen in einem Abstand von 2,50 m beidseitig der vorhandenen Kanaltrasse tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher unzulässig.

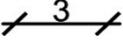
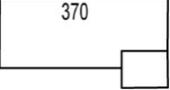
Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.

Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren.

Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden.

Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen.

Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

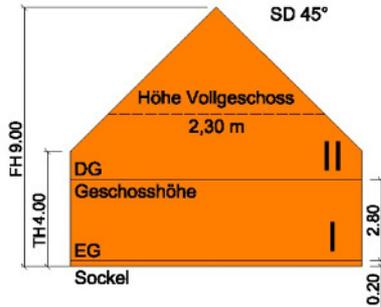
19	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
867	Flurstücksnummer

20

**Systemschnitt:  
Exemplarische Schemaschnitte der möglichen Bebauung**

**Allgemeine Wohngebiete WA1**

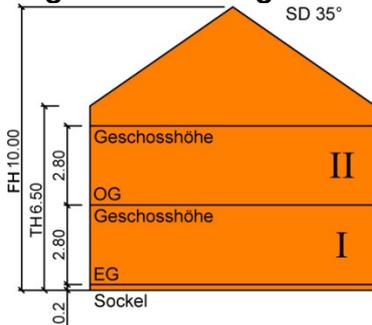
*optische Eingeschossigkeit (I+DG)*



WA1	II
$\frac{\triangle}{O/ED}$	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 4,00 m	
FH max. 9,00 m	

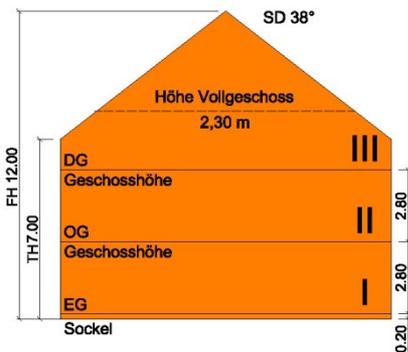
**Allgemeine Wohngebiete WA2 / WA 2\***

*optische Zweigeschossigkeit (II+DG)*



WA2*	II
$\frac{\triangle}{O/ED}$	2Wo
0,4	0,8
SD DN 38-48°	
TH max. 6,50 m	
FH max. 10,00 m	

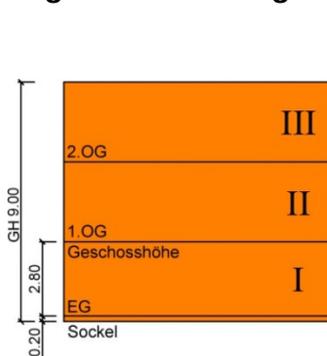
**Allgemeines Wohngebiet WA3.1 / WA 3.2\***



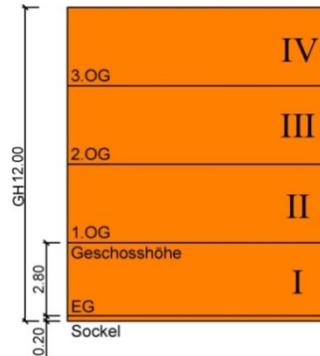
WA3.1	III
$\frac{\triangle}{O/ED}$	
0,4	1,2
SD I+DG 38-48°	
SD II+DG 25-38°	
TH max. 7,00 m	
FH max. 12,00 m	

*Hinweis: Die Nutzungsschablonen für die Bereiche WA3.1 und WA3.2 unterscheiden sich lediglich durch die in Festsetzung Nr. 7 (Förderung sozialer Wohnraum) im WA 3.1.*

**Allgemeines Wohngebiet WA4.1 und WA4.2**



WA4.1*	III
$\frac{\triangle}{O/ED}$	
0,4	1,2
FD	
GH max. 134,50 m ü. NHN	



WA4.2*	IV
$\frac{\triangle}{O/ED}$	
0,4	1,2
FD	
GH max. 137,50 m ü. NHN	

*Hinweis: Das Sternsymbol (\*) bezieht sich auf die Bestandsbebauung im WA 2\*, WA 3\*, WA 4.1\*/ WA4.2\* s. Fests. Nr. 15 (Bedingte Festsetzung -Neubau erst nach Abriss Bestand-)*