



**Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV 90

0. **Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB
- 0.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**  
gemäß § 9 (7) BauGB
- 0.2 **Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten**  
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO
- 1.1 **Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 **Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:**  
Nr. 1 Wohngebäude,  
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 **Im Allgemeinen Wohngebiet können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:**  
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.3 **Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:**  
Nr. 4 Gartenbetriebe,  
Nr. 5 Tankstellen.
- 1.2 **Mischgebiete (MI)**  
gemäß § 6 BauNVO
- 1.2.1 **Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:**  
Nr. 1 Wohngebäude,  
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,  
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,  
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.2 **Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO nicht zulässig:**  
Nr. 6 Gartenbetriebe,  
Nr. 7 Tankstellen,  
Nr. 8 Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten sowie Untereinheiten von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unmittelbarem Umfeld Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO
- 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 0.4 **zulässige Grundflächenzahl, hier 0.4**
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl**  
gemäß § 19 (4) BauNVO  
Auf einzelnen Baugrundstücken im WA und MI ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis max. 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO zulässig.
- 2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**  
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- zulässige Geschossflächenzahl, hier 1,2
- 2.3 **Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauNVO NW**  
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- III  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier drei Vollgeschosse.
- 2.4 **Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
- 2.4.1 **Unterer Bezugspunkt:**  
Für die First- und Traufhöhen gilt folgender unterer Bezugspunkt: Der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der vorgelagerten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mittel Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.
- 2.4.2 **Maximale Traufhöhe**  
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von 7,50 m nicht überschreiten.  
**oberer Bezugspunkt Traufhöhe:**  
Der obere Bezugspunkt ist die Schnittlinie zwischen den aufsteigenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern.
- 2.4.3 **Maximale Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von 11,50 m nicht überschreiten.  
**oberer Bezugspunkt Firsthöhe:**  
Der obere Bezugspunkt ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt).
- 2.4.4 **Maximale Gebäudehöhe (Vollgeschosse)**  
Die maximale Gebäudehöhe der Vollgeschosse (GH) darf das zulässige Maß nicht überschreiten. Hier 103,30 m ü NNH  
**oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:**  
Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Antika bei Flachdächern von Vollgeschossen.
- GH max. 103,30 m ü NNH
- eingetragener Höhenbezugspunkt
- 2.4.5 **Staffelgeschoss**  
Im Plangebiet ist bei der Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe bis zu einer max. Höhe von 3,00 m zulässig.
- 2.4.6 **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrradställe, Lüftungseinrichtungen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der obersten Geschossdecke zulässig.  
Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
- 3.1 **Bauweise**  
offene Bauweise
- abweichende Bauweise  
Für die Tiefgarage ist, abweichend von den anderen Baukörpern, eine Länge von mehr als 50,00 m zulässig.
- 3.2 **Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO
4. **Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 4.1 **Flächen für Stellplätze**  
gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO  
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der entsprechenden festgesetzten Flächen zulässig und sind als Blockparkplätze auszuführen.
- 4.2 **Flächen für Tiefgaragen**  
gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.  
Tiefgaragen sind so auszuführen, dass eine Dachbegrenzung mit einer Schichtstärke von mindestens 30 cm erreicht wird. Zudem sind auf der Fläche der Tiefgarage mindestens vier punktuelle Gehölzplantzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Pflanzanlage der Tiefgarage ist so auszuführen, dass kein Rückbau auf eine öffentliche Verkehrsfläche entsteht (mind. 2 Fahrzeuglängen).
- 4.3 **Einschränkungen für sonstige Nebenanlagen**  
gemäß § 23 (5) BauNVO  
Zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur Betriebsanlagen, Müllbehälter und Fahrradboxen zulässig.
5. **Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 5.1 **Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.2 **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Hier: öffentlicher Fußweg
- 5.3 **Straßenbegrenzungslinie**
6. **Grünflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen (öffentlich)
- Grünflächen (privat)  
Private Grünflächen sind mindestens zu 80% gärtnerisch zu gestalten. Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) sind in der gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche unzulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offener, wasserundurchlässigen Materialien zulässig.
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Fläche mit Leitungsrechten.  
Die Flächen sind in gesamter Breite zu Gunsten privater Dritter mit einem Leitungsrecht zu belasten.
8. **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien**  
gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB  
Es sind bauliche und technische Anlagen für die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung, Schächte im Gebäude sowie die statische Auslegung des Daches.  
Auf mindestens 20% der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.
9. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
9.1 **Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm**  
gemäß DIN 4109  
An den straßenbegrenzten Fassaden und 90° abgewinkelten Fassaden entlang an der der Hainteichstraße und der Dürerstraße sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für diese Bereiche ist der Lampegebreich IV gegeben.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.  
Grundlage: Schallschuttsprognose zum Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ in Bielefeld, Max. Ingenieurbüro, Bielefeld, 06.12.2019
10. **Örtliche Bauvorschriften**  
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (4) BauO NRW
- 10.1 **Dächer**  
10.1.1 **Dachform und Dachneigung**  
Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig.  
Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 27° bis maximal 38° zulässig.  
Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 10.1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgäbeln, Zwerchgehäuse und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauffläche nicht überschreiten. Vom First und Giebel sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- 10.1.3 **Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anstrich bis Schwarz zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
Extensive Dachbegrünungen sind zulässig und werden empfohlen.
- 10.2 **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**  
10.2.1 **Vorgartenflächen**  
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.  
Zufahrten dürfen eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Müllbehälteranlagen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen.  
Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offener, wasserundurchlässigen Materialien zulässig.  
Loose Material und Steinschüttungen (z.B. sogenannte "Schottergärten") sind unzulässig.
- 10.2.2 **Einfriedigungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 10.3 **Werbeanlagen**  
Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MI und im WA:  
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen abseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.  
Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.  
**Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:**  
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäubreite nicht überschreiten.  
Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m<sup>2</sup> pro fl. Meter Frontlänge des Gebäudes und in ihrer Größe 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht den Straßenraum ragen. Eine Leuchte Höhe von 2,5 m zur Straßenecke muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäubreite ist nur ein Ausleger zulässig.  
**Freistehende Werbeanlagen**  
Im WA-Gebiet sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MI ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtlänge beträgt 2,5 m und die maximale Höhe 2,5 m über der Straße.  
Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalblättern (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.  
**Sonstige Hinweise**  
1. **Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, Metallfunde, dünne Bodenverfestigungen, 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 Steinhof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8981, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
2. **Kampfmittel**  
Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Danach war keine Belastung durch Kampfmittel im Plangebiet erkennbar. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich vertieft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten a o r t einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/51-2301 - oder die Polizei - Tel. 0521/6450 - zu benachrichtigen.  
3. **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Eine Beseitigung der Hecke am südlichen Rand des Plangebietes darf gem. § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.  
4. **Überflutungssicherung**  
Erdgeschossböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebaut werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufbauten/Schwelben gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.  
Auf Grund des teilweise im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller bzw. Tiefgaragen gebaut, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebaut werden (z.B. Weisla-Wärme).  
Im Bereich der geplanten Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich ein Tiefpunkt im Straßenkörper der Hainteichstraße. Hierbei ergibt sich für die Tiefgarage ein objektspezifisches Überflutungsrisiko. Vom Grundstückseigentümer sind geeignete Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländehydrologie festzulegen.  
Die schiefere Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.  
5. **Baumpflanzungen an Leitungstrassen**  
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

- 3.1 Bauweise**  
offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze**  
gemäß § 23 (3) BauNVO
- 4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 4.1 Flächen für Stellplätze**  
gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO  
Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der entsprechenden festgesetzten Flächen zulässig und sind als Blockparkplätze auszuführen.
- 4.2 Flächen für Tiefgaragen**  
gemäß § 12 (4) und 23 (5) BauNVO  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.  
Tiefgaragen sind so auszuführen, dass eine Dachbegrenzung mit einer Schichtstärke von mindestens 30 cm erreicht wird. Zudem sind auf der Fläche der Tiefgarage mindestens vier punktuelle Gehölzplantzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Pflanzanlage der Tiefgarage ist so auszuführen, dass kein Rückbau auf eine öffentliche Verkehrsfläche entsteht (mind. 2 Fahrzeuglängen).
- 4.3 Einschränkungen für sonstige Nebenanlagen**  
gemäß § 23 (5) BauNVO  
Zwischen Straßenbegrenzungslinien und den straßenbegrenzten Baugrenzen (bzw. deren gradlinigen Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind nur Betriebsanlagen, Müllbehälter und Fahrradboxen zulässig.
- 5. Verkehrsflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 5.1 Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- 5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
Hier: öffentlicher Fußweg
- 5.3 Straßenbegrenzungslinie**
- 6. Grünflächen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen (öffentlich)**
- Grünflächen (privat)**  
Private Grünflächen sind mindestens zu 80% gärtnerisch zu gestalten. Steine (Kiesel, Pflastersteine etc.) sind in der gärtnerisch zu gestaltenden Vegetationsfläche unzulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offener, wasserundurchlässigen Materialien zulässig.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Fläche mit Leitungsrechten.  
Die Flächen sind in gesamter Breite zu Gunsten privater Dritter mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- 8. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien**  
gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB  
Es sind bauliche und technische Anlagen für die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung, Schächte im Gebäude sowie die statische Auslegung des Daches.  
Auf mindestens 20% der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.
- 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
9.1 **Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm**  
gemäß DIN 4109  
An den straßenbegrenzten Fassaden und 90° abgewinkelten Fassaden entlang an der der Hainteichstraße und der Dürerstraße sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für diese Bereiche ist der Lampegebreich IV gegeben.  
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.  
Grundlage: Schallschuttsprognose zum Bebauungsplan Nr. II/1/25.02 „Wohnen an der Hainteichstraße Ecke Dürerstraße“ in Bielefeld, Max. Ingenieurbüro, Bielefeld, 06.12.2019
- 10. Örtliche Bauvorschriften**  
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen  
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (4) BauO NRW
- 10.1 Dächer**  
10.1.1 **Dachform und Dachneigung**  
Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis maximal 5° zulässig.  
Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 27° bis maximal 38° zulässig.  
Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 10.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgäbeln, Zwerchgehäuse und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Trauffläche nicht überschreiten. Vom First und Giebel sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

- 10.1.3 Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben und in Anstrich bis Schwarz zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
Extensive Dachbegrünungen sind zulässig und werden empfohlen.
- 10.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**  
10.2.1 **Vorgartenflächen**  
Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.  
Zufahrten dürfen eine Breite von 8,0 m nicht überschreiten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Müllbehälteranlagen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen.  
Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung von offener, wasserundurchlässigen Materialien zulässig.  
Loose Material und Steinschüttungen (z.B. sogenannte "Schottergärten") sind unzulässig.
- 10.2.2 Einfriedigungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 10.3 Werbeanlagen**  
Anbringungsort für Werbeanlagen an den Gebäuden im MI und im WA:  
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen abseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.  
Werbeanlagen dürfen mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.  
**Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:**  
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäubreite nicht überschreiten.  
Die Gesamtgröße einer Werbeanlage darf 0,35 m<sup>2</sup> pro fl. Meter Frontlänge des Gebäudes und in ihrer Größe 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zu einer Höhe von 3,5 m vom unteren Bezugspunkt zulässig. Sie dürfen nicht den Straßenraum ragen. Eine Leuchte Höhe von 2,5 m zur Straßenecke muss eingehalten sein. Je angefangene 5,0 m Gebäubreite ist nur ein Ausleger zulässig.  
**Freistehende Werbeanlagen**  
Im WA-Gebiet sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Im MI ist je Grundstück ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel etc.) zulässig. Die maximale Gesamtlänge beträgt 2,5 m und die maximale Höhe 2,5 m über der Straße.  
Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalblättern (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.
- Sonstige Hinweise**  
1. **Kulturgeschichtliche Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschern, Metallfunde, dünne Bodenverfestigungen, 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 Steinhof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8981, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.  
2. **Kampfmittel**  
Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Danach war keine Belastung durch Kampfmittel im Plangebiet erkennbar. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich vertieft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten a o r t einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/51-2301 - oder die Polizei - Tel. 0521/6450 - zu benachrichtigen.  
3. **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Eine Beseitigung der Hecke am südlichen Rand des Plangebietes darf gem. § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen.  
4. **Überflutungssicherung**  
Erdgeschossböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebaut werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufbauten/Schwelben gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.  
Auf Grund des teilweise im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller bzw. Tiefgaragen gebaut, sollten diese unbedingt wasserdicht ausgebaut werden (z.B. Weisla-Wärme).  
Im Bereich der geplanten Einfahrt zur Tiefgarage befindet sich ein Tiefpunkt im Straßenkörper der Hainteichstraße. Hierbei ergibt sich für die Tiefgarage ein objektspezifisches Überflutungsrisiko. Vom Grundstückseigentümer sind geeignete Maßnahmen zum Objektschutz vorzusehen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländehydrologie festzulegen.  
Die schiefere Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.  
5. **Baumpflanzungen an Leitungstrassen**  
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkbild über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

- Sonstige Hinweise**
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
- vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
  - abgängiges Gebäude
  - Fluggrenze
  - vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
  - eingemessener Höhenpunkt ü. NNH
  - Bemäßung:
  - Grenzen bestehende Bebauungspläne
  - Bezeichnung bestehende Bebauungspläne
  - vorhandener Schmutzwasserkanal
  - vorhandener Regenwasserkanal
- Angabe der Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434),  
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 191),  
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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23).
- 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.
- Zwischenordnungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche gahndet werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/25.02**  
**„WOHNEN AN DER HAITEICHSTR. ECKE DÜRERSTR.“**  
**NEUAUFSTELLUNG**

**VERFAHRENSSTAND:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**DATUM:**  
02.07.2019  
09.09 - 27.09.2019

**PLANVERFASSER:**  
STADT BIELEFELD  
BAUAMT, 600.42  
**Enderweit+Partner GmbH**

HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG  
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620  
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**

- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE UND
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**

- BEGRÜNDUNG
- GESTALTUNGSPLAN

**STAND DES VERFAHRENS:**  
ENTWURF

**PLANGEBIET:** BEIDSEITIG DER DÜRERSTRASSE,  
WESTLICH DER HAITEICHSTRASSE  
UND ÖSTLICH UND NÖRDLICH DES GRÜNZUGES.

**GEMARKUNG/ FLUR:** BIELEFELD / FLUR 93  
**KARTENGRUNDLAGE:** 01.03.2019

**MAßSTAB:** 1:500

**STADT BIELEFELD**  
**STADTBZIRK SCHILDESCH**

**NEUAUFSTELLUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/25.02**  
**„WOHNEN AN DER HAITEICHSTRASSE**  
**ECKE DÜRERSTRASSE.“**  
**ENTWURF**

**ÜBERSICHTSPLAN** M. 1:5.000

**NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN**  
**IN MAßSTAB 1:500**

**- BEBAUUNGSPLAN NR. II/1/25.02 NEUAUFSTELLUNG -**