

## Anlage

**B**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“**

- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf; Juli 2020

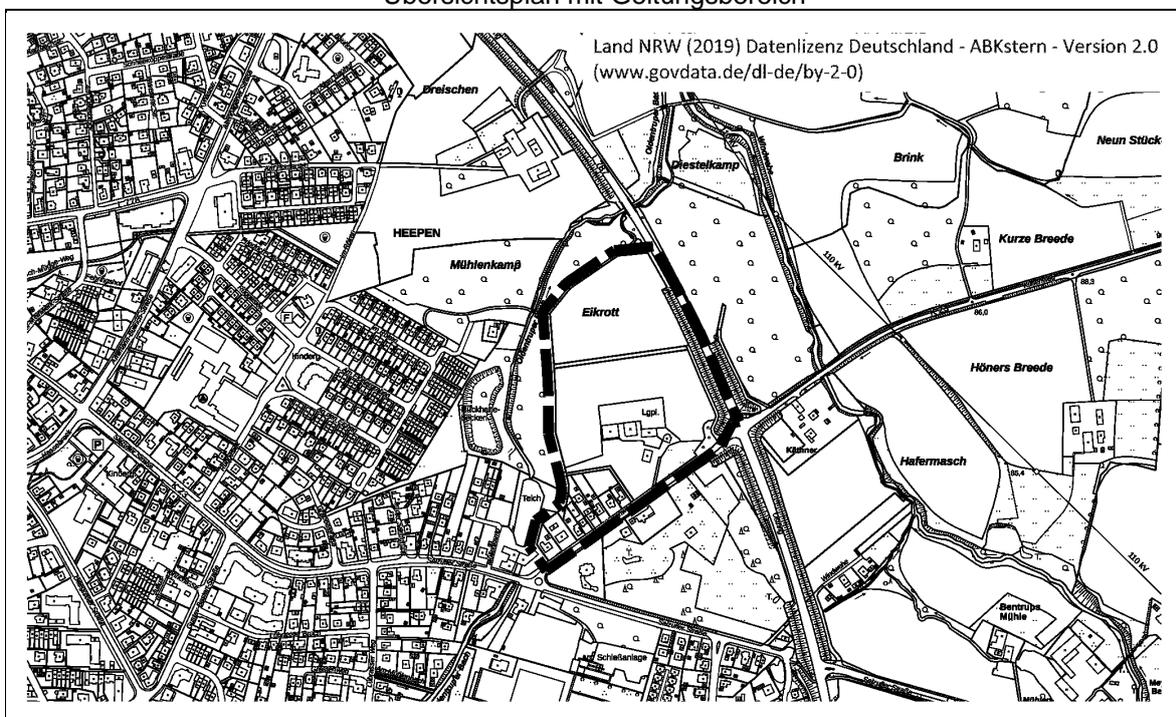
## Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28

### „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Kennzeichnungen, Hinweise

Vorentwurf  
Juli 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

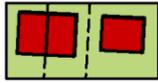
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

# Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Vorentwurf)

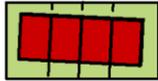


## Legende Gestaltungsplan

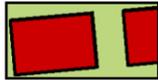
### Geplante Bautypologien mit vorgeschlagener Grundstücksteilung:



- Einzel-/Doppelhaus 1½- bis 2-geschossig



- Reihenhaus 1½- bis 2-geschossig



- Mehrfamilienhaus 2- bis 3-geschossig

### Erschließung



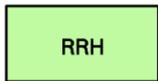
Bestehende und geplante Erschließungsstraßen



Fuß-/Radwege

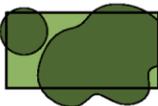


Stellplatzanlage



Geplante Regenrückhaltung in der Randzone

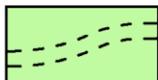
### Grün- und Freiflächen



Bestandsgrün (Einzelbäume, Baumgruppen, Wald, Grünstreifen)



Oldentruper Bach



Geplanter Grünzug mit Wegeverbindungen



Spielplatz

### Sonstiges

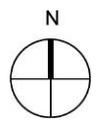


Bestandsbebauung mit Erschließung

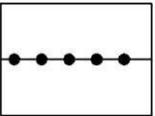


Geltungsbereich

# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Vorentwurf)



	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbau-ordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);</p> <p>Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a).</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestim-mungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvor-schriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
  	<p><b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>1.1 Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO <i>Teilflächen WA1 bis WA7 nach zulässigen Nutzungen, Nutzungsmaßen, Baugestaltung etc. gegliedert</i></p> <p><b>1.1.1 In den Teilflächen WA3 und WA7 des allgemeinen Wohngebiets gilt:</b></p> <p><u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> <li>- Gartenbaubetriebe.</li> </ul> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p><b>1.1.2 In den Teilflächen WA1, WA2, WA4, WA5 und WA6 des allgemeinen Wohngebiets gilt:</b></p> <p><u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>



Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Mischgebiet**  
 gemäß § 6 BauNVO

**1.2.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

**1.2.2 Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 6 (2) BauNVO:**

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (siehe Punkt 1.2.4) maßgeblich.

**1.2.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6 (2, 3) BauNVO:**

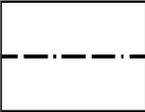
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (siehe Punkt 1.2.4) maßgeblich.

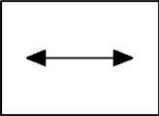
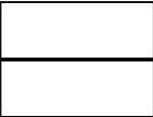
**1.2.4 Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente der „Bielefelder Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:**

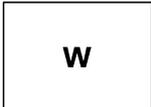
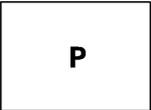
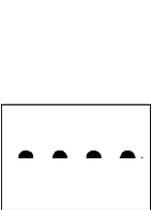
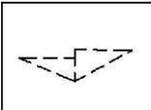
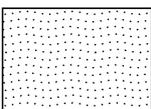
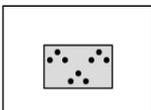
Nahversorgungsrelevante Sortimente
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Zeitungen / Zeitschriften



<b>GHmax. 11,0 m</b>  <b>PD (GHmax. 7,5 m)</b>	2.4.2	Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Bezugshöhe, hier z. B. 11,0 m
	2.4.3	Bei Pultdächern im MI: maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Bezugshöhe, hier 7,5 m
	2.4.4	<p>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende <u>obere Bezugspunkte</u> maßgebend:</p> <p><u>Traufhöhe TH:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>TH bei geneigten Dächern:</u> Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut</li> <li>- <u>TH bei Flachdächern bis 5° Dachneigung</u> = maximal zulässige Außenwandhöhe: oberster Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika oder eines ggf. vorhandenen Brüstungsmauerwerks, hier z. B. 7,2 m (siehe Prinzipskizze).</li> </ul> <p><u>Gesamthöhe GH:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>GH bei geneigten Dächern:</u> Oberkante First (Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach)</li> <li>- <u>GH bei Flachdächern bis 5° Dachneigung mit obersten Vollgeschoss oder mit zurückgesetzten obersten Geschossen</u> = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus</li> </ul> <p><u>Sonderfall – Gebäude mit zurückgesetztem obersten Geschoss (§ 18 BauNVO i. V. m. §§ 2, 89 BauO NRW):</u> Ein zusätzliches oberstes Geschoss (kein zusätzliches Vollgeschoss) ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückzusetzen (sog. „Staffelgeschoss“); dieses gilt nicht bei Doppelhäusern und Hausgruppen für die gemeinsamen Nachbarwände und für die jeweiligen Giebel-/Stirnaußenseiten.</p> <p>Als maßgebliche Traufhöhe gilt hier ebenso die o. g. Gebäudeaußenwand einschl. Oberkante Brüstungsmauerwerk.</p> <p>Für das oberste Geschoss gilt dann die maximal zulässige Gesamthöhe als Obergrenze.</p> <p><u>Prinzipskizze:</u> Trauf- und Gesamthöhe bei Flachdachgebäuden und als Sonderfall bei Gebäuden mit einem auf den Längsseiten zurückgesetzten obersten Geschoss</p>
	2.4.5	<p><u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB für den überplanten Altbestand in den Teilflächen WA6, WA7, MI1 und MI2:</p> <p>Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p>

	<p>2.4.6 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in allen Teilflächen des WA und des MI: Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 0,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.</p> <p>2.4.7 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in der Teilfläche WA1: Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.</p>
3	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>O</p> <p>ED</p> <p>H</p> 	<p><b>3.1 Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich.</p> <p>In allen Teilflächen des WA kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der nach Westen und Süden ausgerichteten Gebäude-seiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.</p> <p><b>3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</b> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p><u>Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilflächen des WA und des MI:</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.</p>

	<p><b>3.4 Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Flächen für ebenerdige Stellplätze</b> in der Teilfläche WA1</p> <p><i>Die konkrete Dimensionierung wird im Zuge des Planverfahrens abgestimmt.</i></p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p>
<p><b>4 WE</b> <b>2 WE</b></p>	<p><b>5.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte</li> <li>- maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden</li> </ul>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
   	<p><b>6.1 Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</b></p> <p><b>6.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b></p> <p><b>6.3 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:</b></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg sowie Wirtschaftsweg</p>

	<p>Öffentlicher Wirtschaftsweg</p>
	<p>Stellplatzfläche, öffentlich</p>
	<p><b>6.4 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:</b></p>
	<p>Privater Erschließungsweg</p>
	<p><b>6.5 Ein-/Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</b></p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz: In den festgesetzten Bereichen entlang von Kusenweg und Planstraße sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Lieferfahr- und Rettungsfahrzeuge, unzulässig.</p>
	<p><b>6.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO</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>7</b></p>	<p><b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 13 BauGB</p>
	<p><b>7.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen</b>, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
	<p><b>8.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung</b></p>
	<p>Parkanlage/Grünzug</p>

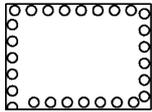
   	<p>Spielplatz</p> <p>Verkehrsgrün</p> <p>Gebietseingrünung</p> <p>Waldrandzone mit naturnaher Regenrückhaltung (Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.)</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p><i>Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.</i></p>
<p><b>10</b></p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB</p>
	<p><b>10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p><i>Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.</i></p> <p><b>10.2 Anpflanzung standortgerechter Laubbäume</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>An den entsprechend festgesetzten Standorten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gegenüber den Standorten gemäß Planeintrag ist eine Verschiebung um jeweils maximal 2 m entlang der Straßenflächen zulässig.</p> <p><i>Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.</i></p> <p><b>10.3 Anpflanzung standortgerechter Laubbäume auf und zwischen privaten Stellplatzflächen ab 4 Stellplätzen in allen Teilflächen des WA und des MI</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p><u>Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen</u> Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft</p>

zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

*Hinweise:*

- Zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbilds wird die Verwendung einer Baumart empfohlen, die durch den Projektentwickler einheitlich geplant und gepflanzt werden sollte.
- Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Versorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

#### **10.4 Fläche für die Anpflanzung standortgerechter Gehölze** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB



In den festgesetzten Anpflanzungsflächen sind mindestens zweireihige, geschlossene und freiwachsende Heckenpflanzungen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit Pflanzabständen von jeweils mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen vorzunehmen.

*Artenwahl, Pflanzqualitäten etc. werden im weiteren Verfahren erarbeitet.*

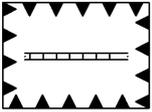
#### **10.5 Dachbegrünung** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

*Planung und Abstimmung im weiteren Verfahren.*



#### **10.6 Erhalt von Gehölzen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die eingemessenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigende Maßnahmen sind im Schutzbereich (Kronentraufbereich zuzüglich Sicherheitsabstand von 1,5 m) untersagt. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig und mit dem Umweltamt abzustimmen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

11	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	<p><b>11.1 Aktiver Schallschutz vor Verkehrslärm</b></p> <p><i>Wall-/Wandkombination entlang des Ostrings (L 787) als Lärmschutzmaßnahme, genaue Lage, Konstruktion, Bauhöhe etc. werden im Planverfahren erarbeitet.</i></p> <p><b>11.2 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm in den östlichen Teilflächen des WA</b></p> <p><i>Festsetzung von Lärmpegelbereichen bzw. von baulichen Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster), Einzelheiten werden im Planverfahren erarbeitet.</i></p> <p><i>Hinweis: Im Planverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ als Abwägungsgrundlage erstellt.</i></p>
12	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
<b>FD</b> <b>PD max. 10°</b> <b>SD 35-45°</b> <b>KW 38-55°</b> <b>WD 35-45°</b>	<p><b>12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>  gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p><b>12.1.1 Dachform und Dachneigung:</b></p> <p>Für die Hauptbaukörper ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach, mit maximal 5° Dachneigung</li> <li>- Pultdach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier maximal 10°</li> <li>- Satteldach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier z. B. 35-45°</li> <li>- Krüppelwalmdach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 38-55°</li> <li>- Walmdach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Planeintrag, hier 35-45°</li> </ul> <p><b>12.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:</b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.</p> <p>Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des</p>

Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

**12.1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen:**

In allen Teilflächen des WA und des MI sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

*Die weiteren Planinhalte werden im Verfahren erarbeitet.*

**12.1.4 Abweichungen in den Teilflächen WA6, WA7, MI1 und MI2:**

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 bis 12.1.3 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

**12.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

**12.2.1 Vorgartenflächen in allen Teilflächen des WA und des MI:**

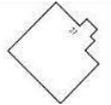
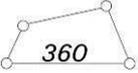
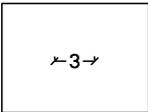
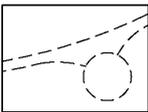
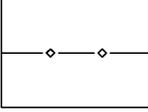
Freiflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze („Vorgartenfläche“), die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m ab der Straßenbegrenzungslinie unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche (Zier- oder Nutzgarten) anzulegen.

Großflächig ( $\geq 30\%$ ) mit Steinen oder Kieseln bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind im Bereich der Vorgartenflächen nicht zulässig. Wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten sind außerdem unzulässig.

*Die weiteren Planinhalte werden im Verfahren erarbeitet.*

**12.2.2 Einfriedungen von Vorgärten in allen Teilflächen des WA und des MI:**

In Vorgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten in einer Tiefe von mindestens 3 m sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländeniveau zulässig.

	<p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
<p>85.62</p>	<p>Eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Vermessungsbüro Verwold, Mai 2020</p>
	<p>Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m</p>
	<p>Vorgeschlagene Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer (unverbindlich)  <i>Hinweis: Die genauen Verläufe der Fuß- und Radwege sind im Rahmen der Grünanlagenplanung festzulegen.</i></p>
	<p>Druckrohrleitung, Bestand          (Einmessung: Vermessungsbüro Verwold, Juni 2020)</p>
	<p><u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u>  <i>Werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.</i></p>

## Hinweise zur Beachtung

**Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist die Entdeckung gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

**Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

**Kampfmittel:** Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

**Überflutungsschutz:** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

**Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, möglichst weitgehende Dachbegrünung.

**Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.