

## Anlage A

# A

### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“**

- **Abgrenzungsplan, Verkleinerung**
- **Bestandsplan, Verkleinerung**
- **Gestaltungsplan, Verkleinerung**
- **Nutzungsplan, Verkleinerung**
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

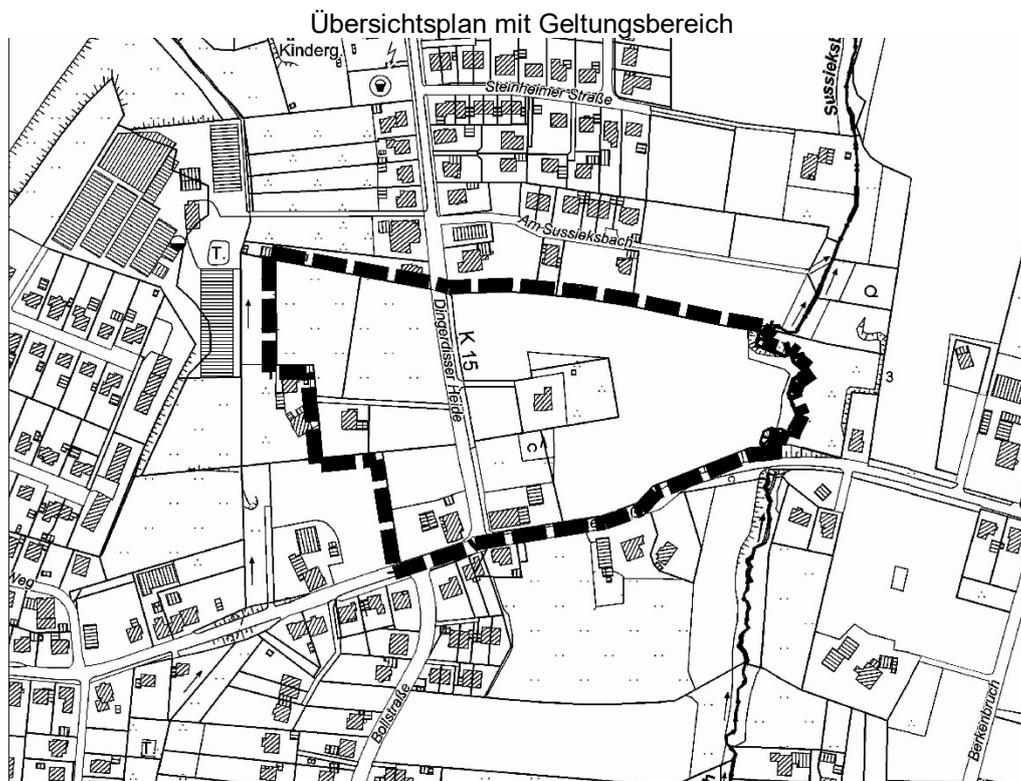
Stand: Vorentwurf; April 2022

Stadtbezirk Stieghorst

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. III/Ub10  
„Wohnen beiderseits der südlichen  
Dingerdisser Heide“**

**Bestandsplan – Gestaltungsplan – Nutzungsplan - Angabe der  
Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

**Vorentwurf**  
April 2022



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52





## Legende: Bestandsplan

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

 Bestehendes Gebäude, Geschossigkeit und Dachform

 Geschosszahl

 Satteldach

 Krüppelwalmdach

 Flachdach

 Nebengebäude, Garagen, Carports

 Gewächshaus

 Verkehrsfläche

 Private Zuwegung

 Private Grundstücksfläche

 Landwirtschaftliche Flächen

 Grünbrache

 Vegetation / Bäume (aus Luftbild übernommen)

 Maßzahl

 vorhandene Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Flurbezeichnung

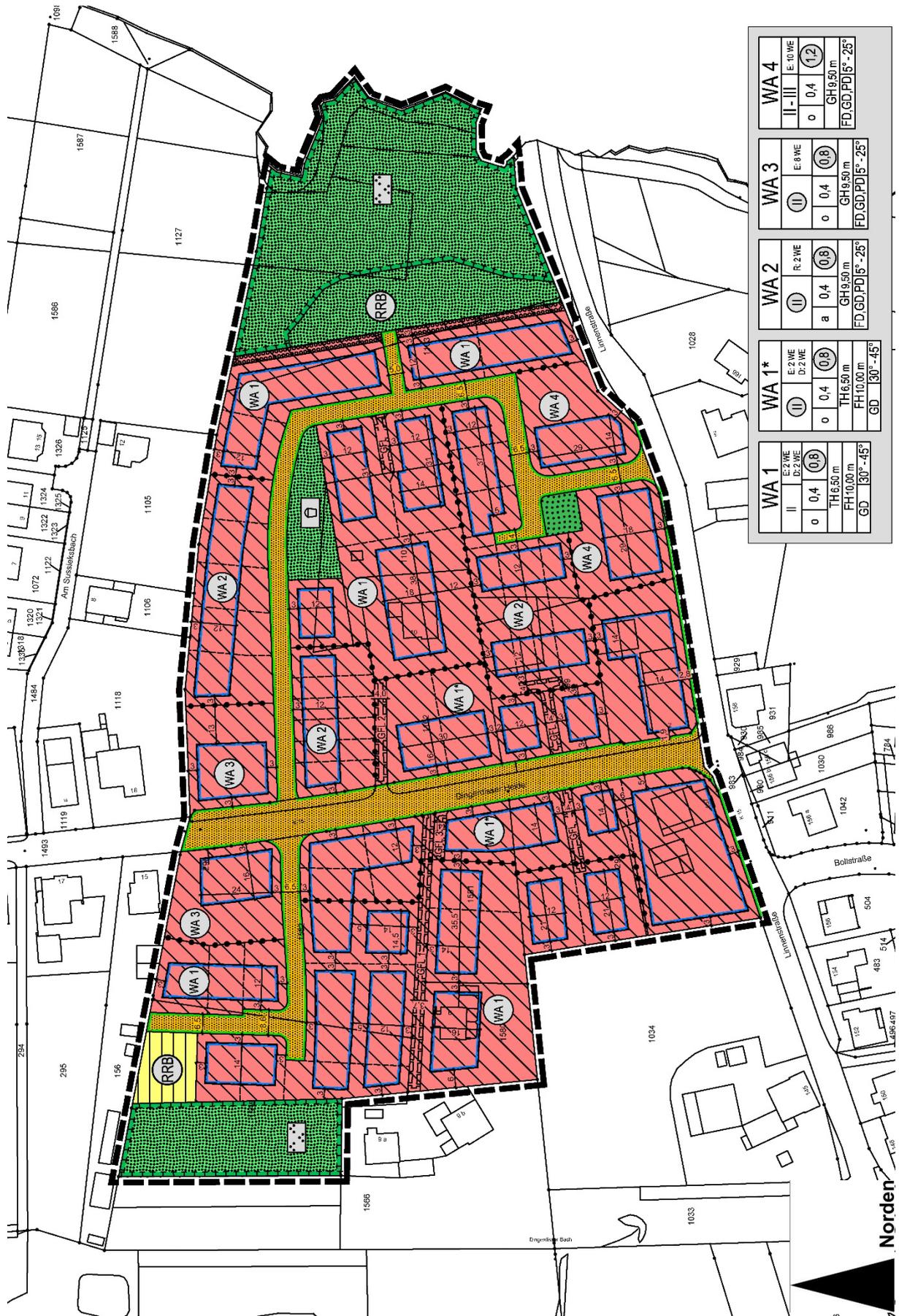
 Gemarkung



## Legende: Gestaltungsplan

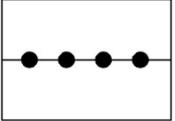
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB		
	Bestehendes Gebäude, Geschossigkeit und Dachform		
	Geplantes Gebäude mit Garage, Geschossigkeit und Dachform		
	Geschosszahl		
	Satteldach		
	Krüppelwalmdach		
	Flachdach		
	Geneigtes Dach		
	Nebengebäude, Garagen, Carports		
	Gewächshaus		
	Verkehrsfläche		
	Private Zuwegung		
	offene Stellplätze		
	Private Grundstücksfläche		
	Öffentlicher Spielplatz		
	Quartiersplatz		
	Verkehrsbegleitgrün		
	Besandsvegetation		
	naturnahe Entwicklungsfläche		vorhandene Flurstücksgrenze
	Heckenanpflanzung		Flurstücksnummer
	Baumanpflanzung		Flurbezeichnung
	Regenrückhaltebecken		Gemarkung

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
 Stand: Vorentwurf, April 2022



<b>WA 1</b>	II	E:2 WE D:2 WE	o	0,4	0,8	TH:6,50 m FH:10,00 m GD: 30° - 45°
<b>WA 1*</b>	II	E:2 WE D:2 WE	o	0,4	0,8	TH:6,50 m FH:10,00 m GD: 30° - 45°
<b>WA 2</b>	II	R:2 WE	a	0,4	0,8	GH:9,50 m FD,GD,PD:5° - 25°
<b>WA 3</b>	II	E:8 WE	o	0,4	0,8	GH:9,50 m FD,GD,PD:5° - 25°
<b>WA 4</b>	II - III	E:10 WE	o	0,4	1,2	GH:9,50 m FD,GD,PD:5° - 25°

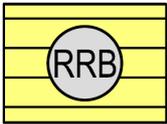
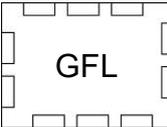
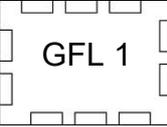
	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen 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 Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

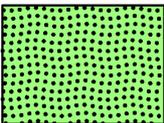
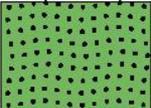
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO:</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. § 4 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen,</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. §§ 1 (5) und (6) Ziffer 1 BauNVO die nach § 4 (2) Ziffer 3 sowie § 4 (3) Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe;</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul>

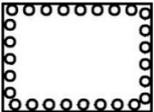
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,4  (0,8)  II  (II)  II - III    TH 6,50 m  FH 10,00 m  GH 9,50 m	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b>  gem. §§ 19 (1) und 20 (2) BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 0,4</p> <p>Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, ist innerhalb des WA3 und WA4 gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO bis max. 0,8 zulässig.</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 0,8</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b>  gem. § 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>Zahl der Vollgeschosse, zwingend</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>Gem. § 21a (1) und (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse Garagengeschosse, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, nicht anzurechnen.</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b>  gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.</p> <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,50 m.</p> <p><u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</p> <p>Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p> <p>Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Attika.</p>



5	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>5.1 Stellplätze, Garagen und Carports</b></p> <p>Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Zufahrten können als offener Stellplatz genutzt werden.</p> <p>Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgartenfläche (siehe Nr. 11.3) zulässig.</p> <p><b>Nebenanlagen</b></p> <p><b>5.2</b> Nebenanlagen müssen zur Erschließungsseite einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.</p>
6	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p><b>6.1</b> Straßenbegrenzungslinie</p>  <p><b>6.2</b> Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p>

7	<p><b>Flächen für Abwasserbeseitigung sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 14 und 21 BauGB</p>
	<p><b>7.1 Flächen für Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</p>
   	<p><b>7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken 1566 und 1580, Gemarkung Ubbedissen, Flur 3 zu belastende Flächen</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger des Flurstückes 1101, Gemarkung Ubbedissen, Flur 3, zu belastende Flächen</p> <p>Hinweis: Die Lage der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.</p> <p><b>7.3 Bedingtes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die Erschließung des Flurstücks 1581 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) und seiner Nachfolgebezeichnungen ist nur über das festgesetzte GFL 3 zu gewährleisten, solange eine Erschließung im Bereich des GFL 1 über das Flurstück 1580 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) nicht möglich ist.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels des Flurstücks 1580 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) ist eine Bebauung auf dem Flurstück 1581 über das Flurstück 1580 zu erschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohneinheiten durch den jetzigen Grundstückseigentümer.</p> <p>Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GFL 3 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Allgemeines Wohngebiet WA 1*“.</p> <p>Sollten zum Zeitpunkt des Eintreffens der oben benannten Umstände bereits Grundstückszufahrten mittels GFL 3 errichtet worden sein, genießen diese Bestandsschutz.</p>

8	<p><b>Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 23 b BauGB</p>
	<p>Bei der Neuerrichtung oder bei einem Umbau von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten geneigten Dachflächen.</p> <p>Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, Gauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.</p>
9	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
        	<p><b>9.1 öffentliche Grünflächen</b></p> <p>Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Zweckbestimmung: naturnahes Regenwasserrückhaltebecken</p> <p><b>9.2 Private Grünfläche</b></p>

10	<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>10.1</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsfläche, wird im weiteren Verfahren ergänzt</p>
11	<p><b>Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
	<p><b>11.1</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.</p> <p><b>11.2 Stellplatzbegrünung</b></p> <p>Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“ siehe Punkt 15) zu pflanzen.</p> <p><b>11.3 Naturnahe Gartengestaltung</b></p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist ein Standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen.</p> <p>Die Bäume aus der Empfehlungsliste sind unter Punkt 15 aufgeführt.</p> <p>Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.</p>

	<p><b>11.4 Vorgartenfläche</b></p> <p>Der in der Regel 3,00 m – 5,00 m breite Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäudeaußenwänden ist als grüne Vegetationsfläche auszubilden. Zufahrten und Zuwegungen dürfen je Baugrundstück die Vorgartenflächen auf einer Breite von insgesamt 4,00 m nicht überschreiten. Wenn in Reihenhäusern 2 Wohneinheiten errichtet werden, können für diese Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Vorgartenfläche auf einer Breite von bis zu 5,50 m zugelassen werden. Die restlichen Freiflächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p><b>11.5 Dachbegrünungen</b></p> <p>Flachdächer und gering geneigte Dächer (bis 5° Neigung) von geplanten Hauptbaukörpern sowie Dachflächen von Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.</p>
12	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</p>
<p><b>GD</b></p> <p><b>FD</b></p> <p><b>PD</b></p> <p><b>30-45°</b></p> <p><b>5-25°</b></p>	<p><b>12.1 Dachform</b></p> <p>Geneigtes Dach Als geneigtes Dach ist das Sattel-, Walm- und Zeltdach sowie das gegenläufige Pultdach zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Die Dächer sind hinsichtlich der Dachneigung symmetrisch auszubilden.</p> <p>Flachdach</p> <p>Einseitiges Pultdach</p> <p><b>12.2 Dachneigung</b></p> <p>Gebäude mit geneigten Dächern sind mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Diese sind auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach zulässig.</p> <p>Gebäude mit flach geneigten Dächern sowie einseitigen Pultdächern sind mit einer Dachneigung von 5-25° zulässig.</p>

**12.3 Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten**

- Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Zwerchgiebel und Dachvorbauten bei geneigten Dächern sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
- Sie sind nur in einer Geschossebene zulässig.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
- Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
- Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
- Vom Ortgang sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,00 m einzuhalten.
- Gauben dürfen an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

**12.4 Dacheindeckung**

Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern um 1,00 m für Anlagen zur Solarenergienutzung. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zur straßenzugewandten Seite sowie mindestens 1,00 m zur straßenabgewandten Seite zurückspringen.

Bei begrünten geneigten Dächern ist darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

**12.5 Einfriedungen**

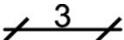
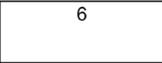
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in der Hecke integriert zulässig.

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäudeaußenwänden (Vorgartenbereich siehe Punkt 11.3) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

**12.6 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe)

	<p>einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.</p> <p><b>12.7 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen</b></p> <p>Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.</p>
13	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Überflutungsvorsorge</u>  Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p> <p>Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</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>Altlasten</u>  Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn Derartiges bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden und Untergrund festgestellt wird.</p>

	<p><u>Kampfmittel</u> Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehroleistelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.</p> <p><u>DIN-Vorschriften und Regelwerke</u> Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht beim Bauamt der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, bereitgehalten.</p>
<b>14</b>	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
      156	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>
<b>15</b>	<b>Bäume der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Kalabrischer Spitz-Ahorn (<i>Acer cappadocicum</i>)</li> <li>- Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>)</li> <li>- Schneeballblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>)</li> <li>- Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i>)</li> <li>- Rotblühende Rosskastanie (<i>Aesculus x carnea</i>)</li> <li>- Drüsiger Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>)</li> <li>- Schnee-Felsenbirne (<i>Amelanchier arborea</i>)</li> <li>- Gewöhnliche Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Essbare Kastanie (<i>Castanea sativa</i>)</li> <li>- Prächtiger Trompetenbaum (<i>Catalpa speciosa</i>)</li> <li>- Südlicher Zürgelbaum (<i>Celtis australis</i>)</li> <li>- Amerikanischer Zürgelbaum (<i>Celtis occidentalis</i>)</li> <li>- Kanadischer Judasbaum (<i>Cercis Canadensis</i>)</li> <li>- Chinesisches Gelbholz (<i>Cladrastis sinensis</i>)</li> <li>- Lederblättriger Weißdorn, Apfeldorn (<i>Crataegus x lavalleyi</i> 'Carrierei')</li> <li>- Pflaumenblättriger Weißdorn (<i>Crataegus x prunifolia</i>)</li> </ul>

- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Schmalblättrige Ölweide (<i>Elaeagnus angustifolia</i>)</li><li>- Guttaperchabaum (<i>Eucommia ulmoides</i>)</li><li>- Schmalblättrige Esche (<i>Fraxinus angustifolia</i>)</li><li>- Grün-Esche (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>)</li><li>- Ginkgo (<i>Ginkgo biloba</i>)</li><li>- Amerikanische Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i>)</li><li>- Amerikanischer Geweihbaum (<i>Gymnocladus dioica</i>)</li><li>- Blasen-esche (<i>Koelreuteria paniculata</i>)</li><li>- Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>)</li><li>- Asiatisches Gelbholz (<i>Maackia amurensis</i>)</li><li>- Woll-Apfel (<i>Malus tschonoskii</i>)</li><li>- Mispel (<i>Mespilus germanica</i>)</li><li>- Tupelobaum (<i>Nyssa sinensis</i>)</li><li>- Gemeine Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>)</li><li>- Virginische Hopfenbuche (<i>Ostrya virginiana</i>)</li><li>- Amur-Korkbaum (<i>Phellodendron amurense</i>)</li><li>- Sachalin-Korkbaum (<i>Phellodendron sachalinense</i>)</li><li>- Schwarz-Kiefer (<i>Pinus nigra</i>)</li><li>- Wald-Kiefer (<i>Pinus sylvestris</i>)</li><li>- Amerikanische Platane (<i>Platanus occidentalis</i>)</li><li>- Ahornblättrige Platane (<i>Platanus x hispanica</i> (<i>P. x acerifolia</i>))</li><li>- Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)</li><li>- Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)</li><li>- Chinesische Birne (<i>Pyrus calleryana</i>)</li><li>- Wild-Birne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)</li><li>- Weidenblättrige Birne (<i>Pyrus salicifolia</i>)</li><li>- Zerr-Eiche (<i>Quercus cerris</i>)</li><li>- Scharlach-Eiche (<i>Quercus coccinea</i>)</li><li>- Ungarische Eiche (<i>Quercus frainetto</i>)</li><li>- Persische Eiche (<i>Quercus macranthera</i>)</li><li>- Klettenfrüchtige Eiche (<i>Quercus macrocarpa</i>)</li><li>- Sumpf-Eiche (<i>Quercus palustris</i>)</li><li>- Flaum-Eiche (<i>Quercus pubescens</i>)</li><li>- Gallen-Sumach (<i>Rhus chinensis</i>)</li><li>- Gemeine Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)</li><li>- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)</li><li>- Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)</li><li>- Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)</li><li>- Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)</li><li>- Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i>)</li><li>- Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)</li><li>- Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)</li><li>- Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa</i>)</li><li>- Krim-Linde (<i>Tilia x euchlora</i>)</li><li>- Japanische Ulme (<i>Ulmus parvifolia</i>)</li><li>- Sibirische Ulme (<i>Ulmus pumilia</i> (<i>U. mandschurica</i>))</li><li>- Japanische Zelkove (<i>Zelkova serrata</i>)</li></ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|