

Anlage

B	<p>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2</p> <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen- Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen <p>Planungsstand: Vorentwurf Mai 2011</p>
----------	--

Stadt Bielefeld

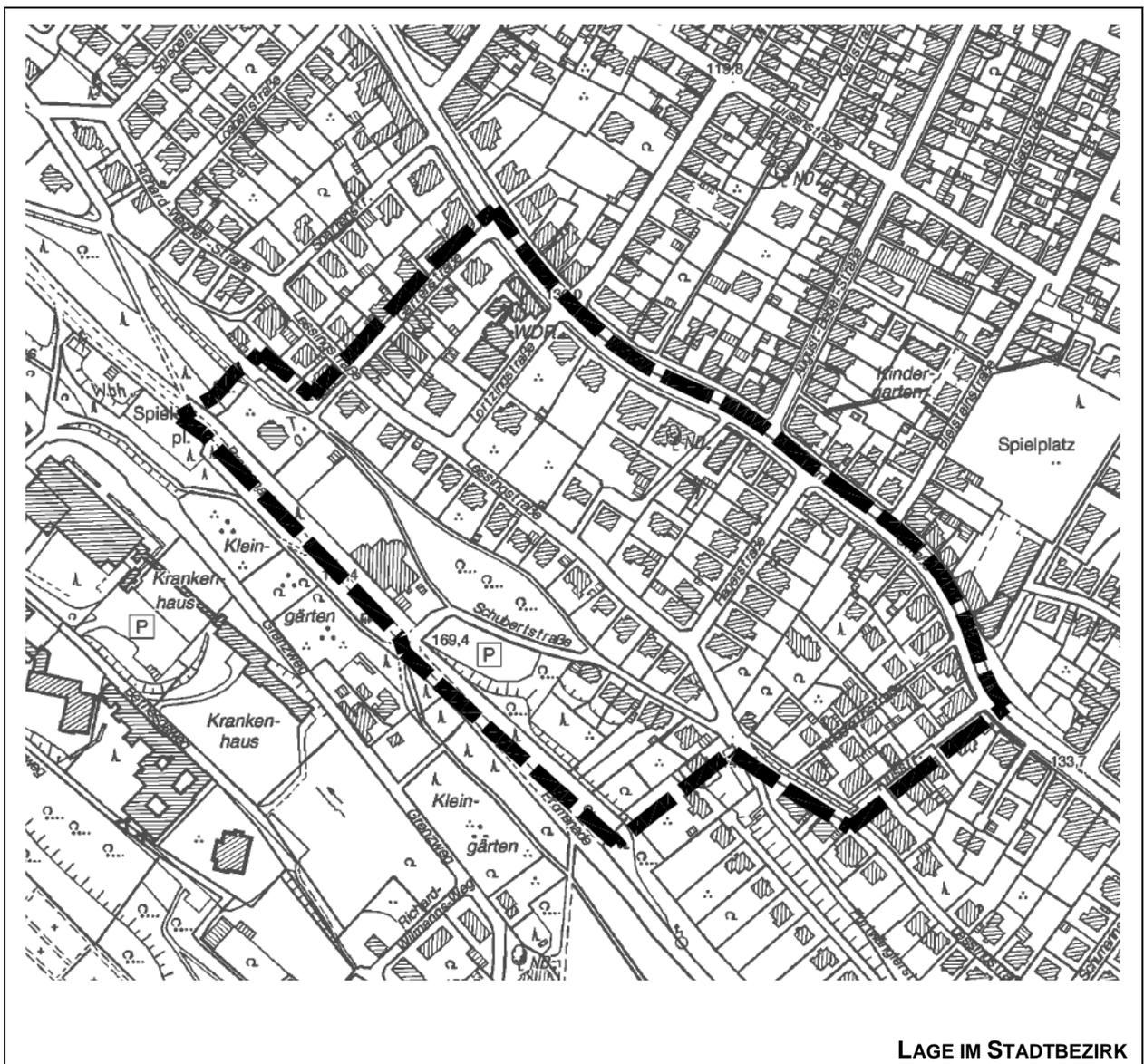
Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00

„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2011



Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1:1.000 - verkleinert)
2. Bestandskarte „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2 (Auszug)
3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 2
4. Angabe der Rechtsgrundlagen
5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
6. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzung des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

4. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

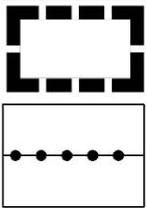
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

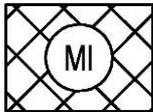
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW S. 688).

Anmerkungen und Hinweise:

Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> 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>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</u> Wohngebäude. <i>Hinweis: § 3 (4) BauNVO bleibt unberührt.</i></p> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.1.3 <u>Ausnahmsweise sind gemäß § 3 BauNVO i.V.m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO zulässig:</u> Räume für freie Berufe.</p>
	<p>1.2 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>1.2.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen</u></p>



werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.2.3 Ausnahmsweise sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO zulässig:

Räume für freie Berufe.

1.2.4 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:

4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Hinweis: die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.3.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Tankstellen.

1.3.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:

6. Gartenbaubetriebe,
8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:

Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

1.3.4 Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO:

Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude.

1.4 Sondergebiet „Tageserholung“ gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Tageserholung“ dient der Unterbringung von Wellnessbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften.

Allgemein zulässig sind im Rahmen von Wellnessbetrieben und von Schank- und Speisewirtschaften folgende Nutzungen:

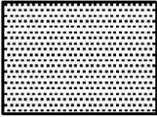
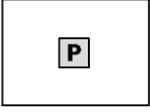
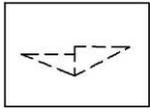
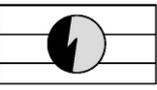
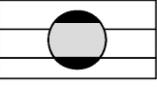
- Gastronomie (Restaurant, Bistro, Bar, Gaststätte, Cafe, Gesellschaftsräume u.ä.),
- Beauty- und Wellnessrichtungen mit Sauna, Bädern, Massagen, Kosmetik und Fitness,
- die für die o.g. Nutzungen notwendigen Büro-, Betriebs- und Nebenräume/-anlagen inkl. Stellplätze sowie die zugehörigen Ver-/Entsorgungsanlagen.

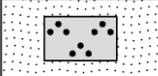
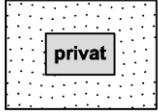


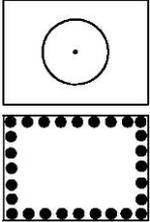
<p>4 WE</p>	<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Hotelzimmer die im Zusammenhang mit den Wellnesseinrichtungen angeboten werden <p>1.4 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</p> <p>In den gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß Eintrag in der Plankarte je Wohngebäude maximal 3 bzw. 4 Wohneinheiten zulässig.</p>
<p>2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p>0,4</p> <p>II</p> <p>II – III</p> <p>THmax 6,5 m</p> <p>FHmax 10,5 m</p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4</p> <p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p> <p>2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO <i>Hinweis: Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Geländeoberkante sind ausdrücklich als vorläufig und vorbehaltlich der Ergebnisse der derzeit erfolgenden Einmessung der Gebäude und des angrenzenden Geländes zu verstehen. Die hier aufgenommenen Maßangaben dienen lediglich der Verdeutlichung möglicher Festsetzungen.</i></p> <p>2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z.B. 6,5 m</p> <p>2.3.2 Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 10,0 m</p> <p>2.3.3 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus</p>

	<p>bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p> <p>2.3.4 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite. - Firsthöhe = bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika. <p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Soweit keine Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) erfolgt, wird die Bezugshöhe je Baugrundstück wie folgt definiert: <p>Mittlere Höhe der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p>E</p> <p>ED</p> <p>a</p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 70 m betragen.</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugrenzen

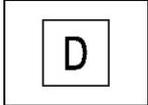
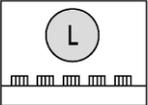
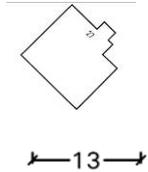
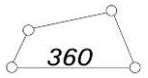
	<p>Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Für Wintergärten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, kann eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.</p>
4	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
St	<p>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>4.2 <u>WR, WA, SO Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Auf den Baugrundstücken im WR, WA und SO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der gekennzeichneten Bereiche gemäß § 31 (1) BauGB bis zu 2 Stellplätze und Carports je Baugrundstück zugelassen werden.</p> <p>Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze.</p> <p><i>Definition Vorgärten: Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i></p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
      	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>5.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge und Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig. <i>Hinweis: Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen).</i></p> <p>Private Erschließungswege, <i>Hinweis: Die privaten Erschließungswege werden in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger belastet (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen).</i></p> <p>Öffentliche Parkplatzfläche</p> <p>5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB</p>
 	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Gasstation der Stadtwerke Bielefeld (n.n)</p>

<p>n.n.</p> <p>n.n.</p>	<p>6.2 <u>Leitungstrassen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schmutzwasserkanal, Bestand - Schmutzwasserkanal, Planung - Regenwasserkanal, Bestand - Regenwasserkanal, Planung <p>Beidseits der Kanaltrassen ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten</p>
<p>7</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
 <p>GFL(A,S,V)</p>  <p>FL(A)</p>	<p>7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Fläche ist in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke und der weiteren Versorgungsträger (siehe Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>7.2 <u>Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.</p>
<p>8</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u> Zweckbestimmung Parkanlage</p> <p>8.2 <u>Private Grünfläche</u> Zweckbestimmung private Nutz- und Erholungsgärten</p>
<p>9</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>

	<p>9.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen (nicht eingemessen)</p> <p>Erhalt von flächenhaften Gehölzgruppen</p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume und der standortheimische flächenhafte Gehölzbestand sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.</p> <p><i>Hinweis: Die Einmessung schützenswerter und zum Erhalt festzusetzender Gehölze findet im Laufe des weiteren Verfahrens statt.</i></p>
<p>10</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p>10.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p> <p><i>Hinweis: Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Straßen- und Stadtbahnverkehr auf der Detmolder Straße ist voraussichtlich die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm notwendig. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen und ggf. notwendige Maßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen aufgenommen werden.</i></p>
<p>11</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD > 35°</p>	<p>11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>In den Teilbauflächen des WR, des WA, des SO und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>- Satteldach (SD) mit Neigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. > 35°</p>

SD/WD > 35°	- Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit Neigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. > 35°
WD 45° - 55°	- Walmdach mit Neigung der Hauptdachflächen gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. 45°-55°
MD	- Mansarddach mit Giebel, Walm und Krüppelwalm <i>Hinweis: Ein Mansarddach ist durch unterschiedliche Neigungen der Hauptdachflächen gekennzeichnet. Das steile Unterdach hat i.d.R. eine Dachneigung von etwa 65°-75° und das flachere Oberdach verfügt i.d.R. über eine Minstdachneigung von 15°-30°.</i>
FD	- Flachdach mit maximal 3° Dachneigung. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der zulässige Dachüberstand (horizontal gemessen) für Traufe und Ortgang ist auf 0,8 m begrenzt. Haustürvordächer oder Terrassenüberdachungen dürfen dieses Maß überschreiten.
	<p>11.1.2 <u>Dacheindeckung</u></p> <p>Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.</p>
	<p>11.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></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 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).</p> <p>Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.</p> <p>Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m</p>

	<p>unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.</p> <p>11.1.4 <u>Abweichungen</u></p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 12.1.1 bis 12.1.3 zugelassen werden.</p>
12	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
	<p>12.1 <u>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Vorbelastet durch Straßen- und Stadtbahnverkehrslärm</p>
	<p>12.2 <u>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Ehemaliger Luftschutzstollen Bielefeld Lessingstraße 42–44 / Schubertstraße 7</p>
	<p>12.3 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u></p> <p>Vorhandene Baudenkmäler</p>
	<p>Im Landschaftsplan Bielefeld-Ost festgesetztes Landschaftsschutzgebiet</p>
13	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 13,0 m</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
	<p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>

6. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz 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.
3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potentiell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten 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.
4. **Leistungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Belange des Artenschutzes:** Das Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere schützenswerter Fledermaus- und Vogelarten, kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor einem Abriss von Gebäuden ist daher von einer fachkundigen Person oder Institution zu bestätigen, dass planungsrelevante Arten von dem Abriss nicht betroffen sind. Bei Betroffenheit planungsrelevanter Arten sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen festzusetzen.
6. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.