

## Anlage

**C**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / M 11 "Milser Mühle"**

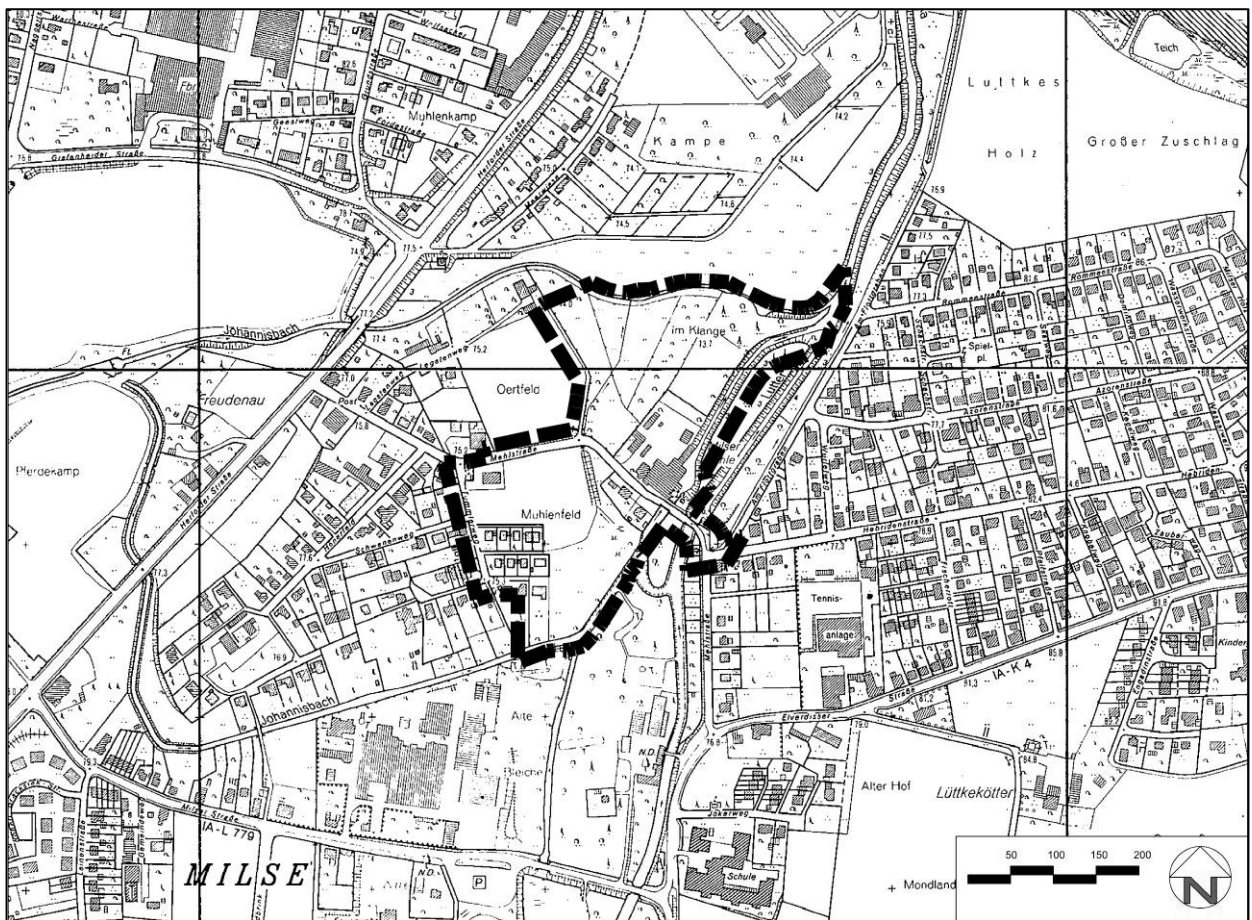
- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / M 11

„Milser Mühle“



- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen - Satzungsfassung

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.5, PM



## **2. 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 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 Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

### Anmerkung

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

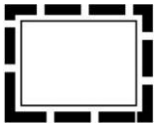
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### 3. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

#### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Allgemeines Wohngebiet -WA -**

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 4 (3) BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

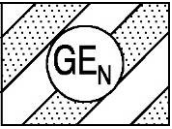
Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen

### 3. Anlagen für Verwaltungen.

## In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbegebiete



### Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

#### Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten.
5. Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter.

#### Als Ausnahme zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

$L_{EK}$  69,0 dB(A) tags

$L_{EK}$  57,6 dB(A) nachts

Innerhalb des gegliederten Gewerbegebietes sind in der jeweiligen Teilfläche nur solche

Betriebe und Anlagen zulässig, die die festgesetzten Emissionskontingente von z.B.  $L_{EK}$  69,0 dB(A) tags und  $L_{EK}$  57,6 dB(A) nachts nicht überschreiten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

## 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,8

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 0,8

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

### Höhe der baulichen Anlagen im WA 1:

FH = 14,00 m

#### Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes das zulässige Maß (z. B. 14,00 m) überschreiten. Die Firsthöhe ist lotgerecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zur Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zu messen.

TH = 10,50 m

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 10,50 m) überschreiten. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zu verstehen.

### Höhe der baulichen Anlagen im WA 2:

FH = 11,00 m

#### Firsthöhe

Die Firsthöhe darf in keinem Punkt des Firstes das zulässige Maß (z. B. 11,00 m) überschreiten. Die Firsthöhe ist lotgerecht von der Oberkante der Dachhaut am First (Firstziegel) zur Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zu messen.

TH = 4,50 m

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 4,50m) überschreiten. Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zu verstehen.

Höhe der baulichen Anlagen im GE:Gebäudehöhe

GH = 125m ü.N.N.

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 125m ü.N.N.) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

### 3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

**a**

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50m zulässig.

**o**

offene Bauweise

— • — —

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

### 4. **Flächen für Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Flächen für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der festgesetzten Vorgartenbereiche zulässig.

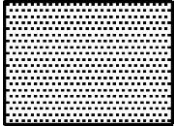
Zur Begrünung der Stellplatzflächen siehe Ziffer 13.

### 5. **Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

—

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung – öffentlich -



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – öffentlich -

**F+R**

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

**BG**

Straßenbegleitgrün



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – privat -

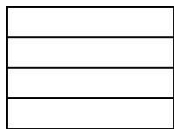
Zweckbestimmung:

befahrbarer Wohnweg

**BW**

## 6. Versorgungsflächen

gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsflächen

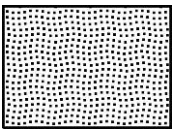


Zweckbestimmung:

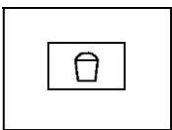
Trafostation

## 7. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



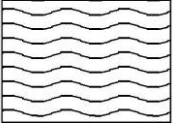
Zweckbestimmung: Kinderspielplatz



Private Grünfläche

## 8. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

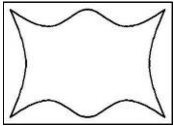
gemäß § 9 (1) 16BauGB



Gewässer

11.06

Gewässernummer (z.B. 11.06)



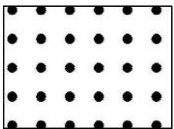
Retentionsflächen

Die neu zu schaffenden Retentionsflächen sind so anzulegen, dass an der Grenze zur dem Allgemeinen Wohngebiet ein Damm zum Schutz des Wohngebietes vor Hochwasser in einer Höhe von 0,70 m geschaffen wird.

Die vorhandenen festgesetzten Waldflächen, die von der Anlage der Retentionsflächen in Anspruch genommen werden, sind im Rahmen der natürlichen Sukzession wieder zu bewalden. Sofern die Wiederbewaldung im Zeitraum von 3 Jahren nach Beendigung der Bodenarbeiten nicht erfolgreich und sichtbar vorhanden ist, sind Pflanzmaßnahmen zur Wiederbewaldung durchzuführen.

## 9. Flächen für Wald

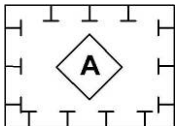
gemäß § 9 (1) 18 BauGB



Flächen für Wald

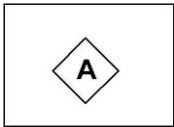
## 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB



Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Ausgleich der durch die Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung und die Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf folgenden Teilflächen festgesetzt:



#### Teilfläche A – Ausgleichsmaßnahme in Form einer Aufforstung:

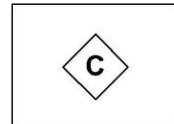
Auf einer 1.605 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Milse, Flur 2, Teilflächen des Flurstückes 2185/1 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Aufforstung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen.

(In die Teilfläche A integriert wird eine Gehölzfläche von 600 m<sup>2</sup> Größe die auf Basis einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Staatliches Umweltamt Bielefeld Az.: 51.057.00/02/721.1 vom 07.04.2003) umzusetzen ist.)



#### Teilfläche B – Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland

Auf einer 2.770 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Milse, Flur 2, Teilflächen des Flurstückes 2185/1 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Extensivgrünlandfläche herzustellen.



#### Teilfläche C – Ausgleichsmaßnahme in Form von Extensivgrünland

Auf einer 2.430 qm großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Milse, Flur 2, Teilflächen des Flurstückes 2185/1 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Extensivgrünlandfläche herzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Rodung von Bäumen, Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Einsatz zielgerichteter und abgeschirmter Beleuchtung mit Natriumdampflampen.
- Anlage von Baustelleneinrichtungen, Materiallager, Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Gewerbe- und Wohnbauflächen.

## 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld

Die Stadt Bielefeld ist 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. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.



Geh- Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten privater Dritter (Anlieger)



Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld



Geh- und Fahrrecht (mit Fahrrädern) zu Gunsten der Allgemeinheit

Hinweis:

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

**12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

**gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Bei Neubau, Umbau und Nutzungsänderungen betriebsgebundener Wohnungen in den Gewerbegebieten ist die Übertragung gewerblicher Geräusche innerhalb der Gebäude und des Körperschalls derart zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts eingehalten werden. Darüber hinaus sind die Gebäude Mehlstraße Nr. 24 durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass diese Innenschallpegel nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel ist zu erbringen.

Die Gebäude Mehlstraße Nr. 23 und 25 sind bei Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

**13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB**

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**

**Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten - WA**

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte einzelne Stellplätze zulässig, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

### Begrünung von Stellplatzanlagen

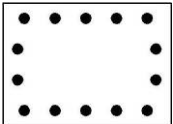
Zusammenhängende Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Hainbuche oder Feldahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu, Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist.

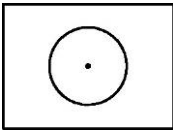
Die Stellplatzflächen für PKW sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen.

### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.



Zu erhaltender Baum

Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

## **14. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

### Im Gewerbegebiet:

#### Dachform und -neigung

**FD**

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie Sonderdachformen wie Sheddächer bis max. 45°.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind andere Dachneigungen zulässig.

#### Fassaden und Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Verblendmauerwerk und Putze.

Einfriedigungen

Mit Ausnahme der südlich der Mehlstraße gelegenen Gewerbegebietsflächen ist entlang der Grundstücksgrenzen bis auf die notwendigen Zufahrten / Zugänge eine durchgängige Einfriedung als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fasadefläche errichtet werden,
- sie nicht über eine maximale Höhe von 100,00 m. ü. N.N. hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, wenn sie nur in einer Höhe von 6m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) über dem Gelände errichtet werden,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, in Form von belichteten Hinweisen für den Suchverkehr .

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

**Im Allgemeinen Wohngebiet:**Dachform

SD

Zulässig sind Satteldächer.

Dachneigung

35°-45°

Zulässig ist eine Dachneigung von 35° bis 45°

Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig. Dächer von nebeneinander stehenden Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Solaranlagen sind zulässig.

### Drempel

Die zulässige Drempelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drempels ist das senkrechte Maß von der Schnittlinie der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche.

### Sockel

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 0,60 m. Die Höhe ist zu messen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bzw. von der nach Fertigstellung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließender Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Baugrenze sind Hecken, bepflanzte Zäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

### Außenwandflächen

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen u. ä. sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenwandflächen einschließlich ihrer Öffnungen von nebeneinander stehenden Garagen sowie von Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude aufeinander abzustimmen.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,

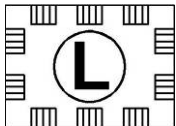
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen,

Werbeanlagen sind unzulässig:

- an Garagen und Nebengebäuden sowie als Anlagen mit wechselndem Licht,

## 15. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

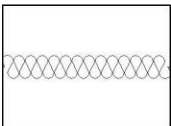
gemäß § 9 (6) BauGB



Grenze des Landschaftsschutzgebietes

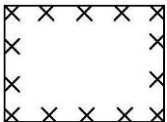
### Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.



Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes

## Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

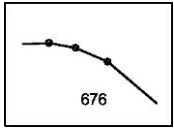


### Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB

### Hinweis zum Grundwasserstand

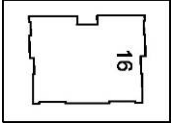
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zudem besteht die Nähe zum Überschwemmungsgebiet der angrenzenden Gewässer. Bei der Bauausführung sollte daher entweder auf eine Unterkellerung verzichtet oder diese wasserdicht ausgeführt werden.



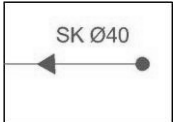
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

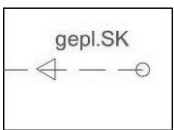
Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



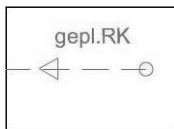
vorhandener Schmutzwasserkanal



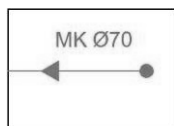
geplanter Schmutzwasserkanal



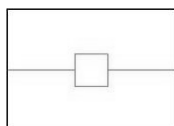
vorhandener Regenwasserkanal



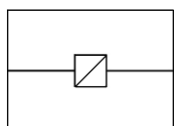
geplanter Regenwasserkanal



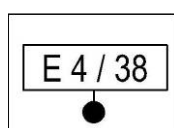
vorhandener Mischwasserkanal



vorhandene Trübwasser Druckrohrleitung



vorhandene Rohrschlamm/Filtratwasserdruckrohrleitung

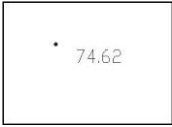


Einleitestelle

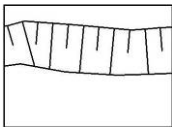


Höhe 74,45 m ü.N.N.

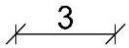
Höhenbezugspunkt mit Angabe in Meter ü.N.N.



Höhenpunkte



Böschungfläche



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

Die in den textlichen Festsetzungen genannten VDI 2719 kann im Bauamt, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.