

Anlage

C	Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf Mai 2013
----------	---

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 3, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1:1.000 - verkleinert)
2. Bestandskarte „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 (Auszug)
3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - Vorentwurf Mai 2011
4. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - Entwurf Mai 2013
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
7. 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 - Teilplan 3 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, 600.5

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

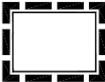
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



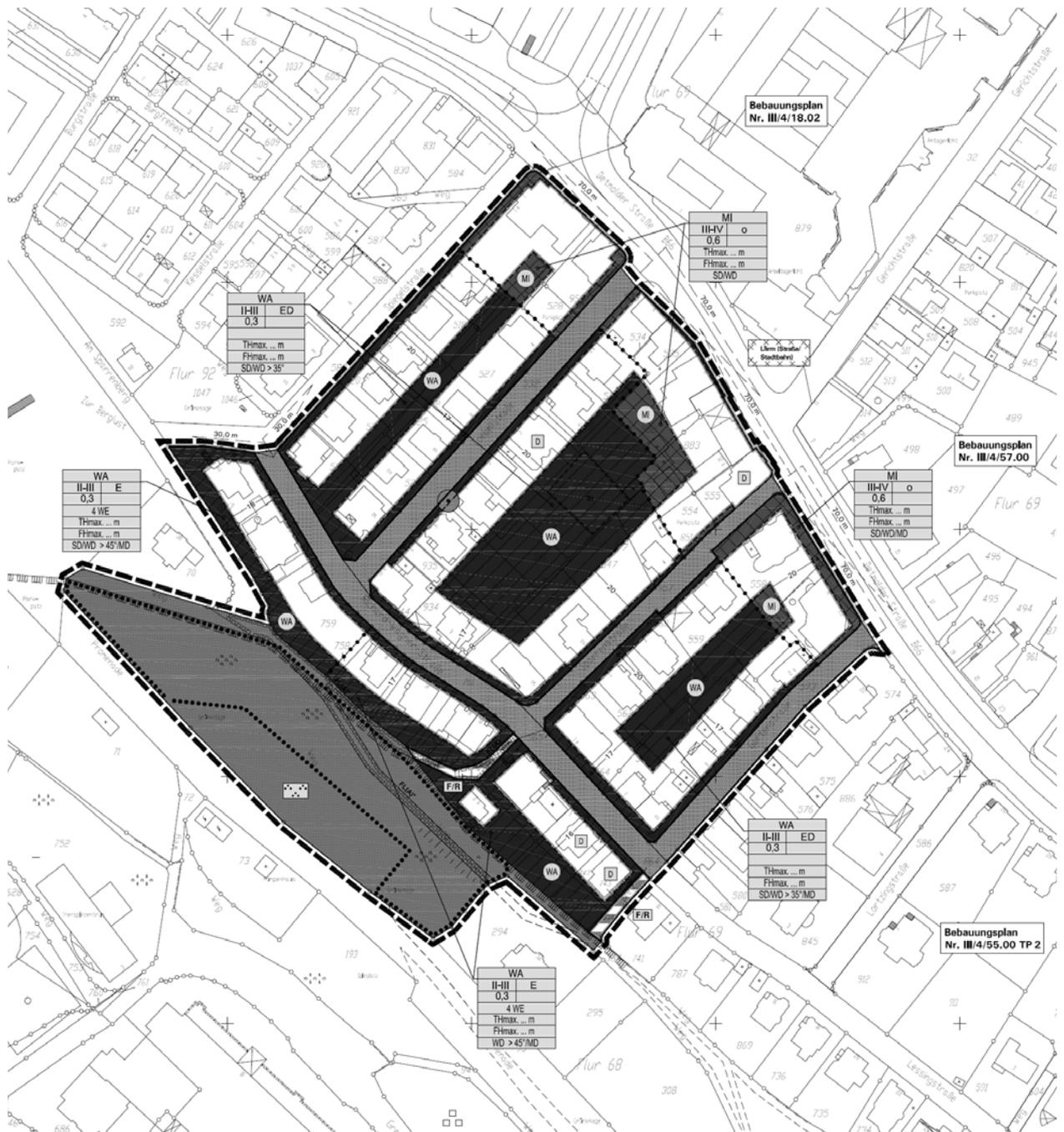
Planungsstand: Entwurf Mai 2013
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^
Norden

Bestandsplan, Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Walmdach (WD)
	Satteldach (SD)
	Flachdach (FD)
	Mansarddach (MD)
50°	Dachneigung
	Dachfarbe rot - dunkelbraun
	Dachfarbe anthrazit - dunkelbraun/schwarz
■•D	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach
	Garagenzufahrten
Stpl.	Private Stellplätze
	Verkehrsfächen öffentlich/privat
	Öffentliche Parkplatzfläche
	Versiegelte Fläche
	Nicht bebaute Grundstücksfläche
	Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche
	Nicht eingemessener Gehölzbestand
	Dienstleistungs-, freiberufliche- und sonstige gewerbliche Nutzungen
	Denkmalgeschütztes Gebäude
	Versorgungsanlage, Trafostation
	Wälle und Böschungen
	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

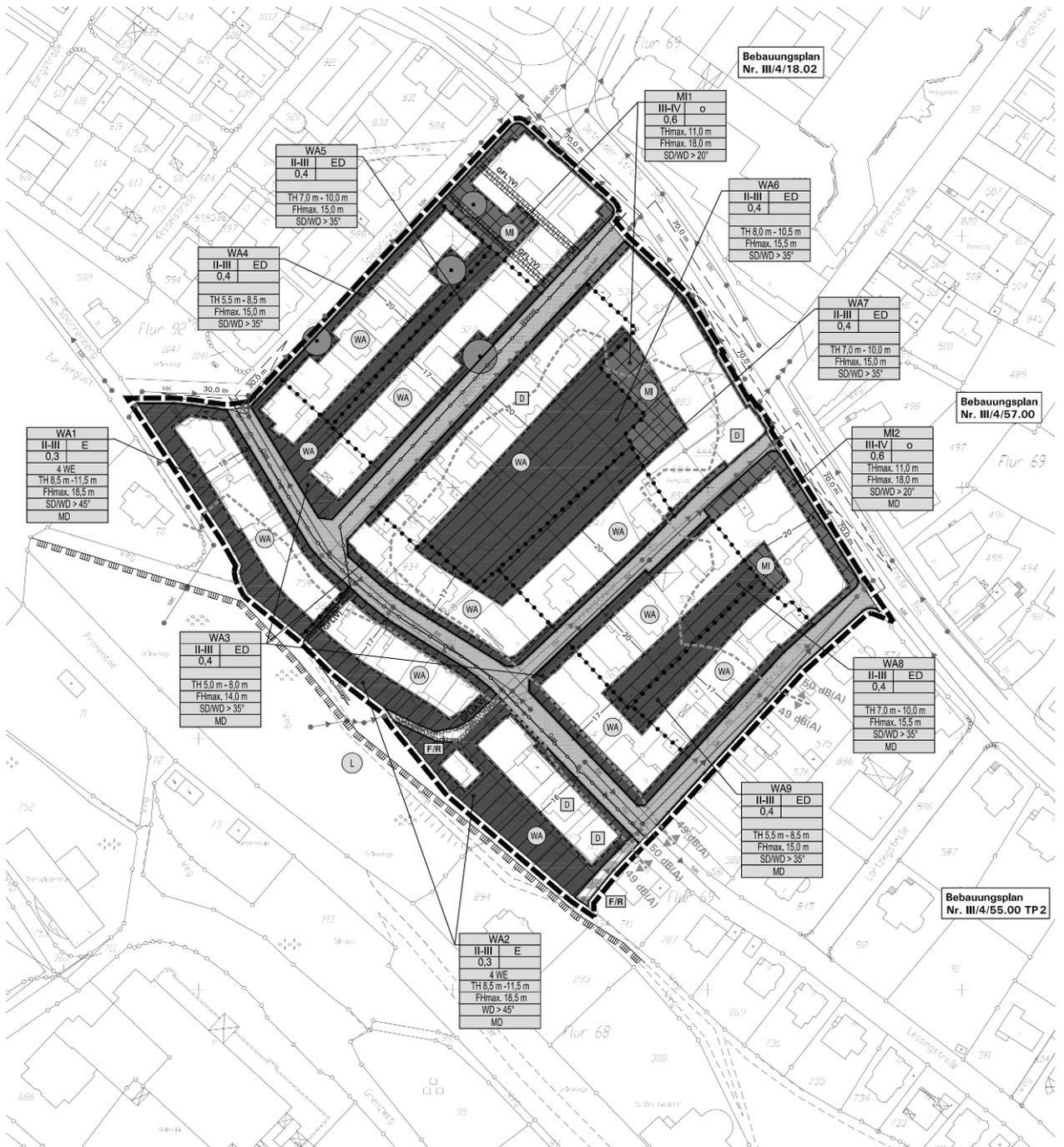
3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - Vorentwurf Mai 2011



Planungsstand: Vorentwurf Mai 2011
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

4. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 3 - Entwurf Mai 2013



Planungsstand: Entwurf Mai 2013
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

▲
 Norden

5. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

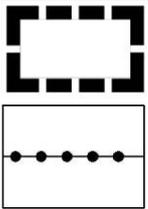
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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.

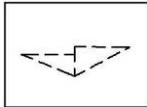
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

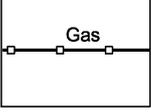
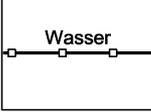
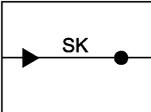
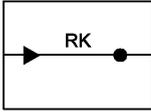
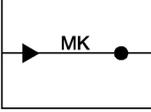
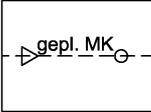
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb 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>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen WA₁ – WA₉ unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 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> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.1.3 <u>Ausnahmsweise sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 13 und § 1 (5) BauNVO zulässig:</u> Räume für freie Berufe.</p> <p>1.1.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.</p>

	<p>1.2 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: die Teilbauflächen MI1 und MI2 unterscheiden sich in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>1.2.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Gartenbaubetriebe, 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.</p> <p>1.2.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO:</u> Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude.</p>
<p>4 WE</p>	<p>1.3 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</u></p> <p>Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den entsprechenden Teilflächen des WA vier Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus).</p>

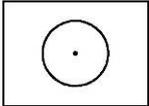
	<p>2.3.5 <u>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</u></p> <p>Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:</p> <p>Mittlere Höhe der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.</p> <p><u>Teilbauflächen des WA1, WA2 und WA3 (Richard-Wagner-Straße und Lessingstraße):</u> Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen im WA1, WA2 und WA3 ist ausschließlich auf die Höhenlage der Richard-Wagner-Straße bzw. die Lessingstraße Bezug zu nehmen.</p> <p><u>Bauflächen entlang der Detmolder Straße:</u> Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen der ersten Bauzeile/Grundstückstiefe entlang der Detmolder Straße ist ausschließlich auf die Höhenlage der Detmolder Straße Bezug zu nehmen.</p> <p><u>Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:</u> Bei einer Erschließung über einen Fuß- und Radweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Wege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.</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>-----</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>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <p>Baugrenzen</p>

	<p>Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23 (3) S. 3 BauNVO:</p> <p>Für Wintergärten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, kann eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2,0 m in der Tiefe auf maximal 5,0 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>
	<p>4.1 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im WA</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Auf den Baugrundstücken im WA sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 31 (1) BauGB bis zu zwei Stellplätze 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:</i> <i>Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i></p> <p><i>Hinweise:</i> <i>Die gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen bleiben von der Vorgabe nach 4.1 unberührt und sind weiterhin ausnahmsweise zulässig. (Dies umfasst u.a. die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.)</i></p> <p><i>Zu den baugestalterischen Festsetzungen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe auch Ziffer 10.3.1 „Vorgärten“ der textlichen Festsetzungen.</i></p>

5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
    	<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.</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Auf Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.</i></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>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p style="text-align: center;">Gas</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p style="text-align: center;">Wasser</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p style="text-align: center;">SK</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p style="text-align: center;">RK</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  <p style="text-align: center;">MK</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p style="text-align: center;">gepl. MK</p> </div> </div>	<p>6.1 <u>Leitungstrassen</u></p> <p>Erdgashochdruckleitung (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld)</p> <p>Zubringerwasserleitung (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld)</p> <p>Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Mischwasserkanal, Planung (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p>

7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
	7.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
	7.3 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
	<p>Ausnahmsweise kann eine Überbauung der Versorgungsleitungen gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden. Hierbei ist die Zugänglichkeit der Versorgungsleitungen dauerhaft sicherzustellen. Eine mögliche Überbauung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.</p> <p><i>Hinweis:</i> Bei den Leitungen handelt es sich um eine Fernwärmeleitung (im Norden) und eine Zubringerwasserleitung der Stadtwerke Bielefeld.</p>

8	<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>8.1 <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>Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 3-fach verpflanzt, zu ersetzen.</p>

9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB																		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> 50 dB(A) ----- 49 dB(A) </div>	<p>9.1 <u>Passiver Schallschutz</u> Entlang der Detmolder Straße sowie teilweise entlang der übrigen Straßen im Plangebiet besteht gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld (Stand 2008) eine Lärmbelastung von bis zu 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts.</p> <p>Die Außenbauteile der Gebäude sind entlang bzw. innerhalb der durch die 50 dB(A)-Isophone-nachts* in der Plankarte gekennzeichneten Bereiche bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:</p> <table border="1" data-bbox="539 913 1426 1088"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohnräume tags</th> <th>Schlafräume nachts</th> <th>Ruhebedürftige Einzelbüros etc.</th> <th>Büros für mehrere Personen</th> <th>Großraumbüros, Gaststätten, Läden</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA</td> <td>35 dB(A)</td> <td>30 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>40 dB(A)</td> <td>30 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.</p> <p><i>Hinweise:</i> VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung und im Umweltamt der Stadt Bielefeld.</p> <p>*Die 50 dB(A)-Isophone-nachts wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 für die Nachtwerte ermittelt. Ein Auszug aus dem Schallimmissionsplan findet sich in den Hinweisen zur Beachtung.</p>		Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros etc.	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden	WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	MI	40 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros etc.	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden														
WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)														
MI	40 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)														
10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB																		
SD > 35°	<p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>In den Teilbauflächen des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Symmetrisches Satteldach (SD). Mindestneigung der Hauptdach-</p>																		

SD/WD > 35°	<p>fläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z.B. 35°,</p> <p>Symmetrisches Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD). Mindestneigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z.B. 35°,</p>
WD > 45°	<p>Symmetrisches Walmdach (WD). Mindestneigung der Hauptdachflächen gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z.B. 45°,</p>
MD	<p>Mansarddach mit Giebel, Walm und Krüppelwalm</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>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 Mindestdachneigung von 15°-30°.</i></p> <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>10.1.2 <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>Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig. Die Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen. Aufständereien sind unzulässig.</p> <p>10.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind 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</p>

	<p>jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.</p> <p>10.1.4 <u>Abweichungen</u></p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.3 zugelassen werden.</p> <p>10.2 <u>Werbeanlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW</p> <p>10.2.1 <u>Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 BauO NRW</u></p> <p>Gemäß § 13 Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.</p> <p>10.2.2 <u>Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)</u></p> <p><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u></p> <p>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.</p> <p><u>Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:</u></p> <p>Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 0,50 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m².</p> <p>Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.</p> <p><u>Ausleger:</u></p> <p>Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.</p> <p><u>Freistehende Werbeanlagen:</u></p>
--	--

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 0,50 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m².

Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung auch im Vorgartenbereich mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Breite von 1,0 m zugelassen werden.

Hinweis:

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3.5.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.

Unzulässige Werbeanlagen:

Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.

10.2.3 Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA)

Anbringungsort an den Gebäuden:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

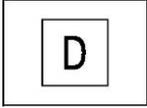
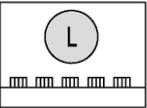
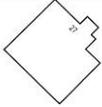
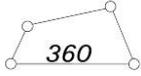
Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Ausleger:

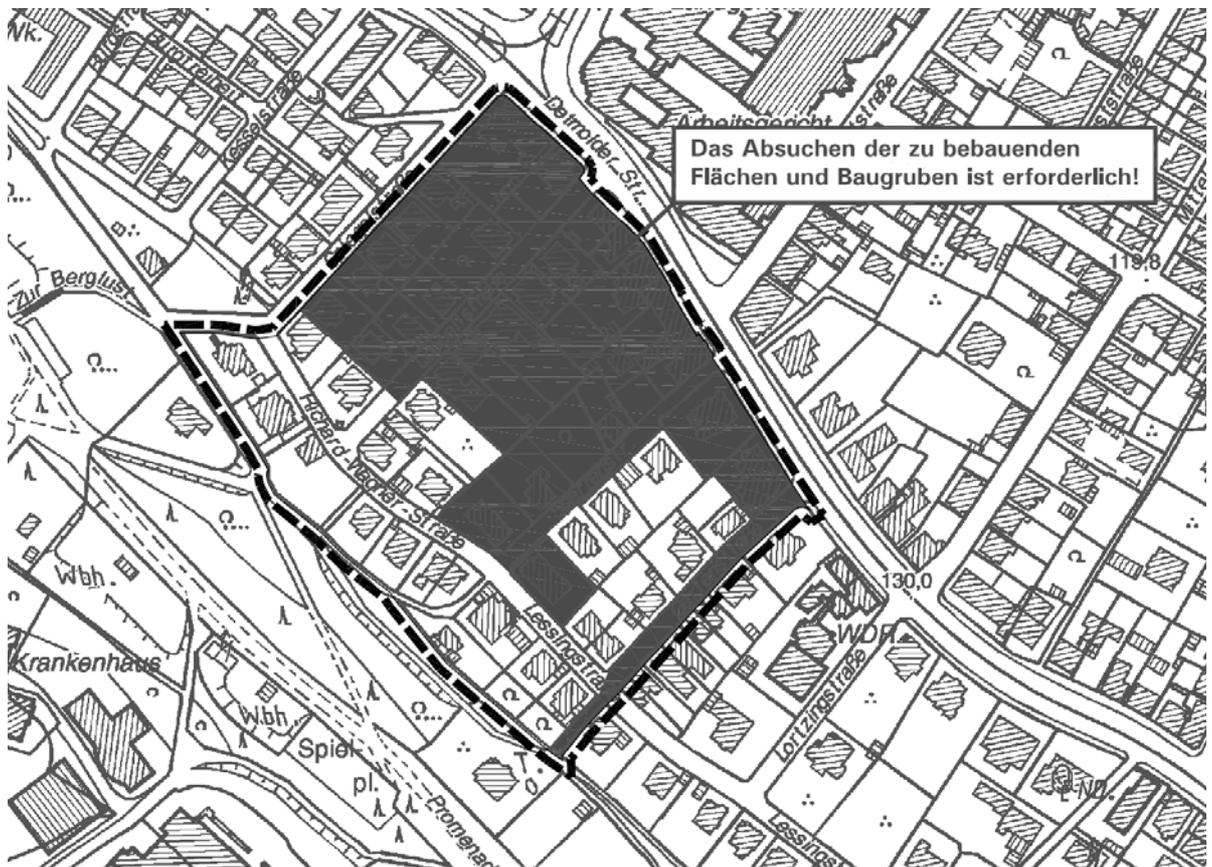
Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

	<p><u>Freistehende Werbeanlagen:</u></p> <p>Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel) bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über dem natürlichen Gelände.</p> <p><u>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</u></p> <p>Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.</p> <p><u>Unzulässige Werbeanlagen:</u></p> <p>Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.</p> <p>10.3 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>10.3.1 <u>Vorgärten</u></p> <p>Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der die Gebäude erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten zu gestalten.</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 6,0 Meter breiter Abschnitt als Zugang und/oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte, heimische Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p> <p><i>Hinweis:</i> <i>Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe auch Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen.</i></p>
--	---

<p style="text-align: center;">11</p>	<p style="text-align: center;">Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (5) und (6) BauGB</p>
 	<p>11.1 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u></p> <p>Vorhandene Baudenkmäler</p> <p>Im Landschaftsplan Bielefeld-Ost festgesetztes Landschaftsschutzgebiet</p>
<p style="text-align: center;">12</p>	<p style="text-align: center;">Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
   <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bebauungsplan III/4/11.01</div>	<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>

7. 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 drei 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 potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat festgestellt, dass in den Bereichen Spiegelstraße, Loebellstraße, Detmolder Straße sowie Sparrenstraße wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte und mittlere Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist anzuwenden. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Der Bereich ist in der folgenden Karte kenntlich gemacht:



Im übrigen Plangebiet sind nach heutigem Stand keine konkreten Überprüfungsmaßnahmen erforderlich. Weitere Kampfmittelfunde können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich 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. **Leitungs- 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 Grundstücks-/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 Grundstücks-/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 Duldungstreifen 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.

7. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:** Auszug aus dem Schallimmissionsplan Gesamtverkehr aus dem Jahr 2008 (hier: Darstellung der Nachtwerte).

