

Anlage

C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“</p> <ul style="list-style-type: none">• Bebauungsplan Nr. III/4/57.00 „Mittelstraße“ -Entwurf- Nutzungsplan• Angabe der Rechtsgrundlagen• Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise,• Sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
----------	--

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

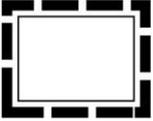
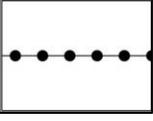
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

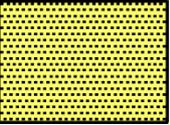
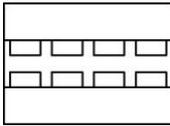
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen 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.

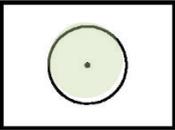
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
	1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
	1.1.1	WA 1 (Blockrandbereiche): <u>Zulässig sind</u> die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <u>Ausnahmsweise zulässig sind:</u> Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen. <u>Nicht zulässig</u> sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
	1.1.2	WA 2 (Blockinnenbereiche): <u>Zulässig ist</u> die allgemein zulässige Nutzung: Wohngebäude. <u>Nicht zulässig</u> sind - die allgemein zulässigen Nutzungen: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des
		siehe nächste Seite

	<p>Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</p> <p>1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind</u> die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen; - die allgemein auch als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO. <p><u>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO entlang der Detmolder Straße:</u> Wohnungen im Erdgeschoss</p>
<p style="text-align: center;">2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>max. 80 m²</p>	<p>2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) Gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)</p> <p>Sofern keine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 und im Mischgebiet (MI) 0,6.</p> <p>In den Blockinnenbereichen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden, wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt</p> <p style="text-align: right;">siehe nächste Seite</p>

<p>z.B. 139 m ü. NHN</p>	<p>In den Blockrandbereichen: Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>In den Blockinnenbereichen gilt die in der Plankarte für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche eingetragene maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (die maximal zulässige Firsthöhe ist hier bereits mit einbezogen).</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>o</p> <p>a</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">E</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">D</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">H</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">ED</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px; text-align: center;">  </div>	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise - Grenzabstände ab 1 m sind zulässig</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p style="text-align: right;">siehe nächste Seite</p>

	3.2.1	Die festgesetzten Baugrenzen im WA 2 und für die Grundstücke Detmolder Straße 25-33 (MI) sowie alle rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen im MI und WA 1 können für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.
4		Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauGB
max. 3 WE		Maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)
5		Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
	5.1	Straßenbegrenzungslinie
	5.2	Straßenverkehrsfläche
6		Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger.
7		Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB
		Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen siehe nächste Seite

	<p>Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen:</p> <p>7.1 Verkehrslärm</p> <p>7.1.1 Baulicher Lärmschutz:</p> <p>Entlang der Detmolder und August-Bebel-Straße sind bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) vorzunehmen.</p> <p>Neubauten oder wesentliche Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und Schlafräume (30 dB(A)) im WA sowie Wohnräume (40 dB(A)) und Schlafräume (35 dB(A)) im MI bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Nachts ist ein Pegel von 50 dB(A) an Gebäudefassaden (Wohnen) sicherzustellen.</p> <p>Im MI ist die Einhaltung von 60 dB(A) tags an mindestens einer langen Gebäudeseite und in einem Außenwohnbereich sicherzustellen. Genauso sind Nachtpegel von 50 dB(A) an Gebäudefassaden (Wohnen) sicherzustellen.</p> <p>Außenflächen mit Lärmpegeln ab 65 dB(A) tags sind durch bauliche Schutzmaßnahmen zu beruhigen (u.a. Lärmabschirmung im rückwärtigen Außenwohnbereich, z.B. durch Lärmschutzelemente wie Mauern, Holzwände).</p> <p>An Gebäudefassaden ab 70 dB(A) tags sind zwingend besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen vor Wohnraumfenstern zu errichten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten). Angemessene technische Lärmschutzvorkehrungen (lärmabgewandte Grundrisse, Schalldämmung, Gesamtaußenbauteile) sind vorzusehen.</p> <p>Die Gebäude entlang der Detmolder Straße Nr. 11 bis 41 a sowie August-Bebel-Straße Nr. 174 bis 194 (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im MI sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A), in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) sowie in Untersuchungs-, Kommunikations- und Büroräumen innerhalb von Arztpraxen tags 40 dB(A) nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>
--	--

	<p>7.1.2 Lärmabgewandte Grundrissgestaltung:</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p> <p>7.2.3 Schadstoffabgewandte Grundrissgestaltung:</p> <p>Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur schadstoffabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
8	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB</p>
	<p>Zu erhaltender Baum</p> <p>Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind im Schutzbereich (aktueller Kronenauftrag zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand) der Bäume untersagt. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
9	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)</p>
	<p>9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Fledermäusen und Baumhöhlenbrütler</p> <p>9.1.1 Vermeidungsmaßnahmen für <u>gebäudebewohnende</u> Fledermausarten</p> <p>Kontrolle: Vor einer Veränderung der Gebäude (Umbau/Abriss, Sanierung u.a. des Dachstuhls, der Fassaden, Keller, sonstiger</p> <p style="text-align: right;">siehe nächste Seite</p>

	<p>Hohlräume) sind die potenziellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse zu kontrollieren.</p> <p>Maßnahmen bei Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. ▪ Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. umzusiedeln. ▪ Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden (z. B. Dachstuhl) oder an den überplanten Gebäuden (z. B. Fassade) sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere vergleichbare Anzahlen von Ersatzquartieren in oder an den Gebäuden anzubringen (Ersatzquartier). <p>9.1.2 Vermeidungsmaßnahmen für <u>baumhöhlen</u>bewohnende Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter (z. B. Kleinspecht, Gartenrotschwanz)</p> <p>Kontrolle: Vor Baumfällungen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter zu kontrollieren.</p> <p>Maßnahmen bei Nachweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben und Brutnachweise planungsrelevanter Vogelarten sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. ▪ Beim Nachweis überwinternder Fledermäuse sind diese ggf. umzusiedeln. ▪ Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlen der aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigenden Bäume sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere/Brutplätze geeignete Ersatzquartiere an Althölzern im Plangebiet anzubringen. <p>Zeitliche Beschränkung von Baumrodungen: Die Rodung von Baumbeständen sollte grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse und der Vögel, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 01. März), durchgeführt werden (Ausnahme: Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung).</p> <p>9.1.3 Die Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl in die Genehmigungen zu baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen aufzunehmen als auch bei nicht genehmigungspflichtigen Veränderungen zu berücksichtigen.</p>
10	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>

	<p>10.1 Vorgartenfläche</p> <p>Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie festgesetzt.</p> <p>Die Vorgärten sind zu begrünen.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.</p> <p>Im Vorgartenbereich an der Luisenstraße (zw. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie Detmolder Straße 13, 15 und 17 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Im Vorgartenbereich der Grundstücke Detmolder Straße 25-33 sind Stellplätze zulässig.</p> <p>10.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p>10.2.1 Dächer</p> <p>10.2.1.1 Dachform, Dachneigung</p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p> <p>Es sind nur folgende geneigte Dächer zulässig: Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, Mansarddach, Zeltdach, „Berliner Dach“ (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach).</p> <p>Dächer von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten. Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdächern sowie einer Dachbegrünung auszubilden.</p>
	<p>10.2.1.2 Dacheindeckung Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.</p> <p>10.2.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Die Lage der Dachaufbauten</p> <p style="text-align: right;">siehe nächste Seite</p>

	<p>und Dacheinschnitte ist aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p>
10.2.2	Wände / Kubatur
10.2.2.1	<p>Drempelhöhe</p> <p>Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,60 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.</p>
10.2.2.2	<p>Sockel</p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Die Höhe ist zu messen bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Unterer Bezugspunkt: <i>Siehe Nr. 2.4.2</i></p>
10.2.2.3	<p>Staffelgeschoss</p> <p>Ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss), ist unzulässig.</p>
10.2.2.4	<p>Farbgebung und Material</p> <p>Wände von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.</p>
10.3	<p>Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW</p>
10.3.1	<p>Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 BauO NRW</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>
10.3.2	<p>Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)</p> <p><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u> 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>

Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:

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.

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite 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 Fenster-
sohlbank 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.

Freistehende Werbeanlagen:

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. 2.4.2.

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.

10.3.3 **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.

Freistehende Werbeanlagen:

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

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.

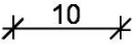
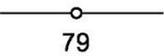
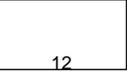
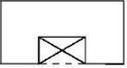
Hinweis:

Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtimmissionen verursachen, sind grundsätzlich die gebietsbezogenen Beleuchtungsstärken gemäß Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz - V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 vom 11.12.2014 in der zz. geltenden Fassung einzuhalten.

11	Sonstige Hinweise
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 10px;">ND</div> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">D</div>	<p>11.1 Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)</p> <p>11.2 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung) Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>11.3 <u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</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, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>11.4 <u>Kampfmittelüberprüfung:</u> Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 – 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.</p> <p>11.5 <u>Bodenschutz:</u> Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p>

	<p>11.6 <u>Ver- und Entsorgungsleitungen:</u></p> <p>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 bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. 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, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Konkrete Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage zu informieren. Beschädigungen sind zu vermeiden. Dabei ist die Kabelschutzanweisung der jeweiligen Netzbetreiber zu beachten. Ein ungehinderter Zugang muss jederzeit möglich sein.</p>
--	---

	<p>11.7 <u>Überflutungsschutz:</u></p> <p>Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Neubauten baulich gesichert werden. Als Bezugshöhe ist die Oberfläche der Straßen und Wohnwege anzusehen. Zusätzlich werden folgende bauliche Vorgaben 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 sein. D.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird empfohlen auf Keller zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden (z.B. Weiße-Wanne).</p> <p>Darüber hinaus wird aufgrund von Starkregenereignissen empfohlen, den Zufluss zur Kanalisation durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung positiv zu beeinflussen.</p> <p>11.8 <u>Normative Regelungen zur Einsichtnahme in der Bauberatung:</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 kann im Bauamt, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.</p>
--	--

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	Flurstücksgrenze, -nummer
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Überdachung oder Balkon
	vorhandener / geplanter Mischwasserkanal
	vorhandener / geplanter Regenwasserkanal
	vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal
	Bestand Bäume (nachrichtlich)
	private Parkplätze