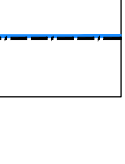
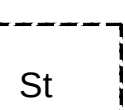
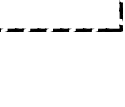
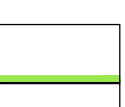
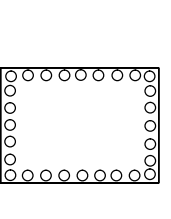
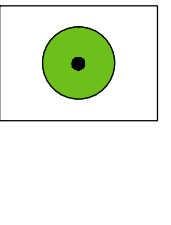
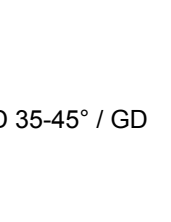
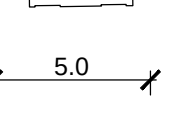


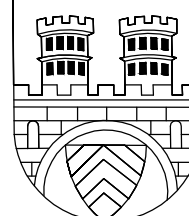
Textliche Festsetzungen, Planzeichenkürzelungen und Hinweise Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanV																																																																																																																																																			
0.	Abgrenzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO																																																																																																																																																		
1.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 1 / WA 2 - gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO 1.1.1 Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Hinweis s. Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie sonst störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 1.1.2 Ausnahmeweise zulässig sind: 1. Betriebe des Beherbergungswesens, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, gemäß der Verwaltungen. 1.1.3 Zulässig sind: 1. gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen.  1.2 Mischgebiet - MI 1 / MI 2 - gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO 1.2.1 Zulässig sind: 1. Wohngebäude (s. Punkt 1.2.3), 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe (s. Ausschluss von „Unterarten“ sowie Punkt 1.3), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, 4. Sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.2.2 Unzulässig sind: 1. gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmeweise zulässigen Nutzungen: 1. Gartenbaubetriebe, 2. Tankstellen, 3. Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, 4. Unternehmen von Einzelhandelsbetrieben (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unmittelbarem Umfang Güter des sexuellen Charakters anbieten, wie z.B. Sex-Shops oder Videokabinen. 1.2.3 Ausschluss von Wohnnutzung: In dem Mischgebiet MI 1 ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. 1.3 Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/24 sind Einzelhandelsbetriebe / Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten (einschließlich nachfolgender Sortimentsgruppen) aus dem Geltungsbereich der Beilefelder Sortimentsliste (Stand: September 2020) ausgeschlossen.																																																																																																																																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Beilefelder Sortimentsliste</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente</td> </tr> <tr> <td colspan="2">nahversorgungsrelevante Sortimente</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Getränke</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nahrungs- und Genussmittel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pharmazeutika, Reformwaren</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Schnittblumen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zeichnungen / Zeitschriften</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bekleidung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bekleidung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bücher</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bilderrahmen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bücher</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Computer und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Elektronikgeräte</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foto</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gartengeräte</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Geschirrkartell</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Glas/Porzellan/Keramik</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Handhaushaltsgeräte/Küchenarten/Metwaren</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Stoffe/Wolle</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Haushaltswaren (Küchenartikel- und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Haarstylingwerkzeuge</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Hörgewürte</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kunstgewerbe / Bilder</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lederveren/Taschen/Koffer/Regenschirme</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Musikinstrumente und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Optik, Augenoptik</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sanitätsbedarf</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Schuhe</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Spielwaren</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sportartikel/-geräte (ohne Sportfahrräder)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sportbekleidung</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sportutensilien</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Telekommunikation und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Uhren/Schmuck</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Unterhaltungselektronik und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wäsche/Medizinwaren/Bademöbel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Beilefelder Sortimentsliste</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Nicht zentrenrelevante Sortimente</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Antiquitäten</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bauelemente, Baustoffe</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bettwaren/Matratzen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bodenbeläge, Teppiche (Ausgewerbe und Einzelware)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Büronöbel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Camping und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Elektrowerkzeuge</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Elektroniksortimentsmaterial</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ersatzartikel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fahrräder und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Farben / Lacke</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fliesen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenmöbel)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Gartenmöbel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kamine/Kachelöfen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kindergärten</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeugzubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Küchenmöbel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Lampen/Leuchten/Leuchtmittel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tollkommunikation und Zubehör</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Möbel</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Pflanzen/Samen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Rüstkleidung/Merkmale</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sanitätsbedarf</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sportfahrräder</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Tapeten</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Waffen, Angler- und Jagdbedarf</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Zoologischer Bedarf</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeug/-handel</td> </tr> </tbody> </table> ¹ Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Beilefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungspolitisch als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzuordnen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sonderbegünstigt.	Beilefelder Sortimentsliste		Zentrenrelevante Sortimente		nahversorgungsrelevante Sortimente		Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel		Getränke		Nahrungs- und Genussmittel		Pharmazeutika, Reformwaren		Schnittblumen		Zeichnungen / Zeitschriften		Bekleidung		Bekleidung		Bücher		Bilderrahmen		Bücher		Computer und Zubehör		Elektronikgeräte		Foto		Gartengeräte		Geschirrkartell		Glas/Porzellan/Keramik		Handhaushaltsgeräte/Küchenarten/Metwaren		Stoffe/Wolle		Haushaltswaren (Küchenartikel- und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)		Haarstylingwerkzeuge		Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche		Hörgewürte		Kunstgewerbe / Bilder		Lederveren/Taschen/Koffer/Regenschirme		Musikinstrumente und Zubehör		Optik, Augenoptik		Papier, Bürobedarf, Schreibwaren		Sanitätsbedarf		Schuhe		Spielwaren		Sportartikel/-geräte (ohne Sportfahrräder)		Sportbekleidung		Sportutensilien		Telekommunikation und Zubehör		Uhren/Schmuck		Unterhaltungselektronik und Zubehör		Wäsche/Medizinwaren/Bademöbel		Beilefelder Sortimentsliste		Nicht zentrenrelevante Sortimente		Antiquitäten		Bauelemente, Baustoffe		Bettwaren/Matratzen		Bodenbeläge, Teppiche (Ausgewerbe und Einzelware)		Büronöbel		Camping und Zubehör		Elektrowerkzeuge		Elektroniksortimentsmaterial		Ersatzartikel		Fahrräder und Zubehör		Farben / Lacke		Fliesen		Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenmöbel)		Gartenmöbel		Kamine/Kachelöfen		Kindergärten		Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeugzubehör		Küchenmöbel		Lampen/Leuchten/Leuchtmittel		Tollkommunikation und Zubehör		Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)		Möbel		Pflanzen/Samen		Rüstkleidung/Merkmale		Sanitätsbedarf		Sportfahrräder		Tapeten		Waffen, Angler- und Jagdbedarf		Zoologischer Bedarf		Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeug/-handel	
Beilefelder Sortimentsliste																																																																																																																																																			
Zentrenrelevante Sortimente																																																																																																																																																			
nahversorgungsrelevante Sortimente																																																																																																																																																			
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel																																																																																																																																																			
Getränke																																																																																																																																																			
Nahrungs- und Genussmittel																																																																																																																																																			
Pharmazeutika, Reformwaren																																																																																																																																																			
Schnittblumen																																																																																																																																																			
Zeichnungen / Zeitschriften																																																																																																																																																			
Bekleidung																																																																																																																																																			
Bekleidung																																																																																																																																																			
Bücher																																																																																																																																																			
Bilderrahmen																																																																																																																																																			
Bücher																																																																																																																																																			
Computer und Zubehör																																																																																																																																																			
Elektronikgeräte																																																																																																																																																			
Foto																																																																																																																																																			
Gartengeräte																																																																																																																																																			
Geschirrkartell																																																																																																																																																			
Glas/Porzellan/Keramik																																																																																																																																																			
Handhaushaltsgeräte/Küchenarten/Metwaren																																																																																																																																																			
Stoffe/Wolle																																																																																																																																																			
Haushaltswaren (Küchenartikel- und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)																																																																																																																																																			
Haarstylingwerkzeuge																																																																																																																																																			
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche																																																																																																																																																			
Hörgewürte																																																																																																																																																			
Kunstgewerbe / Bilder																																																																																																																																																			
Lederveren/Taschen/Koffer/Regenschirme																																																																																																																																																			
Musikinstrumente und Zubehör																																																																																																																																																			
Optik, Augenoptik																																																																																																																																																			
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren																																																																																																																																																			
Sanitätsbedarf																																																																																																																																																			
Schuhe																																																																																																																																																			
Spielwaren																																																																																																																																																			
Sportartikel/-geräte (ohne Sportfahrräder)																																																																																																																																																			
Sportbekleidung																																																																																																																																																			
Sportutensilien																																																																																																																																																			
Telekommunikation und Zubehör																																																																																																																																																			
Uhren/Schmuck																																																																																																																																																			
Unterhaltungselektronik und Zubehör																																																																																																																																																			
Wäsche/Medizinwaren/Bademöbel																																																																																																																																																			
Beilefelder Sortimentsliste																																																																																																																																																			
Nicht zentrenrelevante Sortimente																																																																																																																																																			
Antiquitäten																																																																																																																																																			
Bauelemente, Baustoffe																																																																																																																																																			
Bettwaren/Matratzen																																																																																																																																																			
Bodenbeläge, Teppiche (Ausgewerbe und Einzelware)																																																																																																																																																			
Büronöbel																																																																																																																																																			
Camping und Zubehör																																																																																																																																																			
Elektrowerkzeuge																																																																																																																																																			
Elektroniksortimentsmaterial																																																																																																																																																			
Ersatzartikel																																																																																																																																																			
Fahrräder und Zubehör																																																																																																																																																			
Farben / Lacke																																																																																																																																																			
Fliesen																																																																																																																																																			
Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenmöbel)																																																																																																																																																			
Gartenmöbel																																																																																																																																																			
Kamine/Kachelöfen																																																																																																																																																			
Kindergärten																																																																																																																																																			
Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeugzubehör																																																																																																																																																			
Küchenmöbel																																																																																																																																																			
Lampen/Leuchten/Leuchtmittel																																																																																																																																																			
Tollkommunikation und Zubehör																																																																																																																																																			
Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)																																																																																																																																																			
Möbel																																																																																																																																																			
Pflanzen/Samen																																																																																																																																																			
Rüstkleidung/Merkmale																																																																																																																																																			
Sanitätsbedarf																																																																																																																																																			
Sportfahrräder																																																																																																																																																			
Tapeten																																																																																																																																																			
Waffen, Angler- und Jagdbedarf																																																																																																																																																			
Zoologischer Bedarf																																																																																																																																																			
Kraftfahrzeug- und Motorfahrzeug/-handel																																																																																																																																																			
2.	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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 1,2 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 1,2 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauN NRW gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III																																																																																																																																																		

	2.4 Höhe baualicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauVVO
THmax 10,70 m	Traufhöhe Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 10,70 m) überschreiten.
FHmax 18,70 m	Firsthöhe Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 18,70 m) überschreiten.
	Bei der Berechnung der Höhe baualicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Oberer Bezugspunkt Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung). Unterer Bezugspunkt Der maßgebende untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baualicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnoberfläche der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln.
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baualicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauVVO
	Umbau-, Erneuerungsarbeiten und Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) sind im Rahmen des Bestands zulässig, auch wenn sie nicht innerhalb der Baugrenzen liegen.
	Innerehalb der mit "TGA" umrandeten Fläche ist nur eine unterirdische Tiefgarage sowie deren notwendige Zufahrt / Rampe zulässig.
0	offene Bauweise
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Innerehalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet M 1 sind Stellplätze nur innerhalb der im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Fläche zulässig. Carports und Garagen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 sowie im Mischgebiet M 1 uneingeschränkt zulässig. Innerehalb des Mischgebiet M 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.	Verkehrsrflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche öffentlich-
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg
6.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Architekturrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Zwergflächengrün: Der Abruch der Gebäudeteile mit potenzieller Quartierfunktion ist nur während der Überunterbreitungsphase der Zwergflächengrün (November bis Anfang März) zulässig. Ist der Abruch innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besitz durch Fladenmaße bzw. auf das Vorhanden von deren Seiten kontrolliert werden. Die Spurensuche auf dem Dach von Gebäudeteil 1A darf nicht direkt nach einer Regenperiode durchgeführt werden. Wird ein Besitz durch Fladenmaße festgestellt, bzw. werden Spuren von Fladenmaßen gefunden, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift. Die Inanspruchnahme der Bäume mit potenzieller Quartierfunktion für die Zwergflächengrün ist während der Überunterbreitungsphase (November bis Anfang März) zulässig. Ist dieses innerhalb des angegebenen Zeitraumes nicht möglich, müssen die potenziellen Quartiere auf Besitz durch Fladenmaße kontrolliert werden. Wird ein Besitz durch Fladenmaße festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift.
7.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht (L) Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbereich.
8.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutzkategorie	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß DIN 4109
Immissionsschutz	Innerehalb der gemäß Schallimmissionsprognose vom 15.12.2016 (Fa. DEUTRA, Autobahn GmbH, Bielefeld) dargestellten Lärmpegelbereiche III bis IV (vgl. Anlage 1) sind zum Schutz vor Gewerbetriebe und Verkehrsmittel (mit Ausnahme von Flugzeugen) Nutzungsgänderungen oder baulicher Änderung von Räumen (Bestand), die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschuttmassivierung von Außenbauteilen). Dies gilt für Außenbauteile von sog. „französischen Fenstern“. Es sind bauliche Schutzvorrichtungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß $\alpha_{w,1}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:
Lärmpegelbereich	Erhöhter der Außenbauteile, jeweils für
maßgeblicher Außenlärmspiegel	Büro- und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen
III (61 - 65 dB(A))	35 dB
IV (66 - 70 dB(A))	35 dB
V (71 - 75 dB(A))	45 dB

	Für Schräg- und Außenbalkenbäume ist innerhalb des WA 2 z. B. die Nordfassade an der Nord- und Ostfassade sowie im Ml 1 an der Nordfassade durch geeignete bauliche Lammschutzvorkehrungen in Form verglasteter Vorbauten sicherzustellen, dass im Falle eines Wohnraums, einer Innenraumregel bei teilgeöffneten Fenstern von 35 (5) dBA während der Nutzungszeit der Bäume im Innenraum bei der teilgeöffneten Fenstern von 35 dBA während der Nutzungszeit nicht überschritten wird. Ergänzende Schutzauflagestellung im Mischgebiet M 1 Im Falle einer Nutzung des 1. OG, 2. OG und Dachgeschoss jeweils für Wohnen bzw. gemeinschaftliches Wohnen (z.B. Übergangsweise für einen begrenzten Zeitraum für Menschen mit Behinderung in einer Wohngruppe) sind besondere Festsetzungen mit Türöffnungen und minimalen nutzbaren Ausmaßen (Baulicher Objektvolumen < 0,5 Teller) und einer Umwehung (Geländerfortführung) an der Ostfassade des Gebäudes zulässig (Längs- und Querschnitt). Dies setzt das Vorhandensein mindestens eines verglasten Wintergartens/einer verglasten Loggia mit teiloffenen Bäumen zur gemeinschaftlichen Nutzung an der Ostfassade und mindestens einen lernabhängigen Außenwohnbereich an der Westfassade im Erdgeschoss für den längeren Aufenthalt im Freien voraus. Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass vorgelegte Wintergärten/Loggien, die der Wohnraum zuzurechnen sind, nach TA-Järm eine Immissionsort darstellen. Dieser Immissionsort muss mit schalltechnischen Messungen begründet werden.
9. 	Fläche 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 § 8 Abs. 1 Nr. 25 a und 6 BauGB Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die Fläche ist vollständig mit Hecken-/Strauchpflanzungen in der Qualität z. B. Tanne, Höhe 80-100 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind z.B. rotbl. Hartleiche (Cornus sanguinea), weißer Hartleiche (Cornus alba), Heckenrosche (Lonicera xylosteum), Haseln (Corylus avellana) oder Schneebühl (Viburnum opulus). Sollten in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt werden, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen. Begründung der Stellplatzanlagen Nach jedem 4. oberirdischen Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 15 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgabe sind zu erstellen. Die Pflanzbreite der Baumsatzanlage zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12m² Pflanzgröße) anzugeben. Für die Baumsatzanlage sind entsprechende Baumsatzabstände zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind von Fahrzeugen zu schützen. Die Bäume sind im regelmäßigen Raster auf den Stellplatzanlagen zu pflanzen. Folgende Baumarten sind z. B. geeignet: • Spitzahorn (Acer platanoides „Oldmott“) • Spitzahorn (Acer platanoides „Columnare“) • Hefthornbuche (Ostrya carpinifolia) • Dornmispel Gleditsie (Gleditsia triacanthos „Skyline“) Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Fläche muss dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Planperiode an festgesetzten Standort zu ersetzen. Gefällige Abweichungen vom ursprünglichen Standort sind zulässig, wenn diese zu 5,0 m in keinem ausnahmsweise zugelassen werden. 
10. SD 35-45° / GD  10.2 Stellung baulicher Anlagen 	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 8 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 98 Abs. 4 BauBO NRW SD 10.1 Dachform / Dachneigung Sollte es sich um ein Gebäude mit einer maximalen Dachneigung von 35° bzw. geringere Dach (siehe Eintrag in der Planke des Nutzungszustands). 10.2 Stellung baulicher Anlagen Gebäudeauslässe, gleichzeitig Hauptstrichrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt  vorhandene Flurstücksgrenze 538 Flurstücksnummer, z. B. 538  vorhandene Bebauung 5,0 Bemessung mit Angabe in Metern, z.B. 5,0 m  vorhandener Regenwasserkanal  vorhandener Mischwasserkanal  vorhandener Schmutzwasserkanal
AS 293 / AS 350	Altstandort 293 / Altstandort 350 - Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB Kampfmittel: Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelbeurteilung (Umschreibung von Grundstücken auf Kamptm) aus dem Zweiten Weltkrieg insbesondere auf Bomben-Bodenmineralien (Münzresten) vor der Tatung von Bodengrenzen fachlich empfohlen. Es ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdreichauftragung und Verfüllung oder werden verfüllte Gegenstände beobachtet, sind die Arbeit sofort einzustellen und die Feuerwehrbestellung - Tel. 0521/512303 - oder Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen. Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld: Nach dem Erdbaukenal oder archaischen Bodenfläche oder Bielefeld-Torsteine, mittelalterliche, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, sind nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen-Bielefeld, Am Stadthof 22 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/593-30 anzeigen und die Entdeckungsgastate mindestens drei Werktage unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungen- und Umleitungsschritte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld: Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb- ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrswegflächen 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 Grundstückseigentümer zu kontaktieren und zu befragen. Der Eigentümer der privaten Grundstücke / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m mindestens der folgenden keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Dübelungsstreifen weder überbauen, noch mit teilweise röhrenförmigen Bäumen oder Büschen bepflanzung oder Bodenauflagerungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenbauhof nach der Rückkehr zur Standortbestimmung des Objekts vom Verkehrsfahrs (RSO 12) auszuführen, so dass schwere KWL (Spülzeugzeuge, etc.) und im Privatweg schutze befinden können.	Baumstände im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen: Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstamm und Außenrand der Versorgungsanlage • von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich, • zwischen 1,50 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelfestigkeit), • unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,39 m zwischen Wurzelsperre und Außenrand der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.
Artenschutz: Vermiedungsmaßnahme Vögel: Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar; Bei einer Inanspruchnahme außerhalb dieses Zeitraums ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Aktivitäten von Baumeister (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.	
Ökologische Belange und Niederschlagswasser: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortbezogenen oder kulturbereichsbezugsan Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist als Baugelände so zu gestalten, dass Oberflächenabfluss nicht in Erd-Kellerbereiche eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solarthermische Anlagen im Planungsbereich erwünscht.	
Normative Regelungen: Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt, Baubehörde, Raumt, August-Debet-Straße 92, eingesehen werden.	
Anlage 1: Flächenhafte Darstellung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (DEKRA Automobil GmbH)	
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2420); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BnV) der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.08.2018 (BGBl. I. S. 3202); 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 1162); 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).	
Anmerkung Soweit bei den Festsetzungen von Bauebenen keine anderen Bestimmungen gemäß § 3 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans. Zusichernde gegenüber gegen die gemäß § 86 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungs- widrigen im Sinne des § 84 (1) BauNVO NRW und können gemäß § 84 (3) BauNVO NRW als solche geändert werden.	
VERFAHRENSVERMERKE	
Stand der Kartengrundlage: Mai 2017 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 3 Planzielenverordnung vom 15.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist ordnungsgemäß eindeutig.	
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster I. A.	
___ Ausfertigung Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung Verfahren worden. Bielefeld, Oberbürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bautam I. A.	

BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 24 "Alter Postweg / Potsdamer Straße"	
VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG ENTWURFSBESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SATZUNGSBESCHLUSS RECHTSVERBINDLICHKEIT	DATUM: 02.02.2016 07.03. - 01.04.2016 27.06.2017 28.07. - 04.09.2017
PLANVERFASSER STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.51 HEMPEL + TACKE GMBH	
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES - TEIL A NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT	
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND: - GESTALTUNGSPLAN - BEGRÜNDUNG	
PLANGEBIET: Für das Gebiet: südlich des Alten Postwegs und westlich der Potsdamer Straße in Bielefeld-Heepen Flurstücke: 875 (tlw.), 876, 1608, 1609 sowie 1976	
GEMARKUNG / FLUR: HEEPEN / FLUR 4 KARTENGRUNDLAGE: MAI 2017	



STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

NEUAUFSTELLUNG

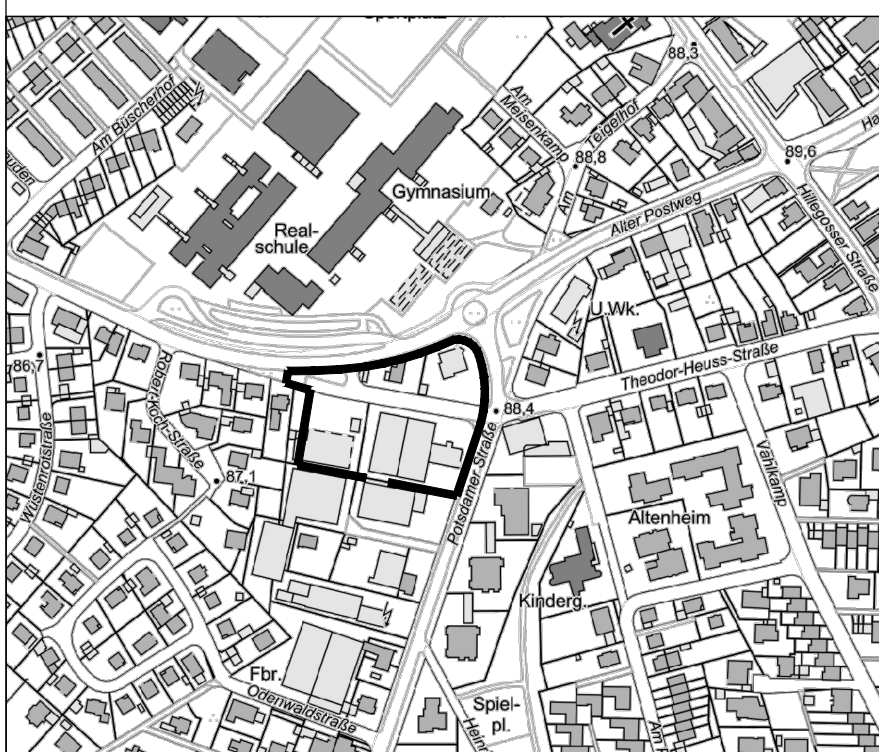
BEBAUUNGSPLAN NR. III/H 24

"Alter Postweg / Potsdamer Straße"

SATZUNG DEZEMBER 2017

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000



TEXTBLATT