

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;	
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;	
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;	
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);	
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).	
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.	
Zwischenhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.	
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, 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 (2) BauNVO	
1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.1.1	WA 1 (Blockrandbereiche): Zulässig sind 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. Ausnahmsweise zulässig sind; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen.
1.1.2	WA 2 (Blockinnenbereiche): Zulässig sind 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. Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
1.2	Mischgebiet gemäß § 6a BauNVO Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfte und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind: - die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen; - die allgemein auch als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO. Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO entlang der Detmolder Straße : Wohnungen im Erdgeschoss
2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 16 BauNVO	
2.1	Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Maximal zulässige Grundfläche mit Flächenangabe (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte) Sofern keine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 und im Mischgebiet (MI) 0,6. In den Blockinnenbereichen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahme: Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden,
max. 80 m²	

2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2 und im Mischgebiet (MI) 1,2. Ausnahme: Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Geschossflächenzahl 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 ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH max. 12 m
II - III	Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
III	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.3	Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter, hier z. B. 12 m Definition Firsthöhe: Für Gebäude mit geneigten Dächern First bzw. sonstiger oberer Abschluss der Oberkante Dachhaut 2.4.1 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude) sind Überschreitungen des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Firsthöhe des betroffenen Altbau bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Firsthöhe). 2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Die zulässige maximale Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: 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 die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend. 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).
z.B. 139 m ü. NNH	
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB
3.1	Bauweise gemäß § 22 BauNVO o offene Bauweise a abweichende Bauweise - Grenzabstände ab 2 m sind zulässig nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenze 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. An der Detmolder Straße 25 - 33 ist für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung der vorderen Baugrenze möglich.
4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6
3 Wo	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 mit einem 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 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen: 7.1 Verkehrslärm 7.1.1 Baulicher Lärmschutz: Entlang der Detmolder Straße und August-Bebel-Straße sind bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) vorzunehmen. Neubauten oder wesentliche Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags max. 35 dB(A) und Schlafräume (max. 40 dB(A)) und Schlafräume (max. 35 dB(A)) im MI bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Nachts ist ein Pegel von ≤ 50 dB(A) an Gebädefassaden (Wohnen) sicherzustellen. Im MI ist die Einhaltung von ≤ 60 dB(A) tags an mindestens einer langen Gebäudeseite und in einem Außenwohnbereich sicherzustellen. Außenflächen mit Lärmpegeln ab 65 dB(A) tags sind durch bauliche Schutzmaßnahmen zu beruhigen (u. a. Lärmschirmung im rückwärtigen Außenwohnbereich, z. B. durch Lärmschutzelemente wie Mauern, Holzwände). An Gebäudefassaden ab 70 dB(A) tags sind zwingend besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen vor Wohnraumbereichen zu errichten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten). Angemessene technische Lärmschutzvorkehrungen (Lärmabgewandte Grundrisse, Schalldämmung, Gesamtaußenbauteile) sind vorzuziehen. 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 (schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhbedürftigen Einzelbüros max. 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen max. 45 dB(A), in Großraumbüros, Gaststätten und Läden max. 50 dB(A) sowie in Untersuchungs-, Kommunikations- und Büroräumen innerhalb von Arztpraxen tags max. 40 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. 7.1.2 Lärmabgewandte Grundrissgestaltung: 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 lärmabgewandten Seite angeordnet werden. 7.1.3 Schadstoffabgewandte Grundrissgestaltung: 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. 8 Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB 8.1 Zu erhaltender Baum: 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 Kronenrindraufbereich zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand) der Bäume untersagt. Bei Abgang ist der Baumbestand zu ersetzen. 8.2 Begrünung von Stellplatzanlagen: PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdig PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzbreite) anzulegen. Weitere Festsetzungen zu Stellplatzanlagen in Vorgärten siehe Nr. 10.1

9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB 9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Fledermäusen und Baumhöhlenbrütern 9.1.1 Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse- und Vogelarten Kontrolle: Vor einer Veränderung der Gebäude (Umbau/Abriß, Sanierung u. a. des Dachstuhls, der Fassaden, Keller, sonstiger Hohlräume) sind die potenziellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Maßnahmen bei Nachweis: • Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. • Beim Nachweis überwinterner Tiere sind diese ggf. umzusiedeln. • Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden (z. B. Dachstuhl) oder an den überplanten Gebäuden (z. B. Fassade) ist entsprechend der vorgefundenen Quartiere vergleichbare Anzahlen von Ersatzquartieren in oder an den Gebäuden anzubringen (Ersatzquartier). 9.1.2 Vermeidungsmaßnahmen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter (z. B. Kleinspecht, Gartenrotschwanz) Kontrolle: Vor Baumaßnahmen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter zu kontrollieren. Maßnahmen bei Nachweis: • Bei einem Nachweis von Fledermauswochenstuben und Brutnischen planungsrelevanter Vogelarten sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen. • Beim Nachweis überwinterner Fledermäuse sind diese ggf. umzusiedeln. • Beim Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlen der aus Grünzügen der Verkehrssicherheit zu beseitigenden Bäume sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere/ Brutplätze geeignete Ersatzquartiere an Altholzern im Plangebiet anzubringen. 9.1.3 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). Die Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl in die Genehmigungen zu baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen aufzunehmen als auch bei nicht genehmigungspflichtigen Veränderungen zu berücksichtigen.
10	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 10.1 Vorgartenfläche Als Vorgartenfläche wird der Grundstückstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze festgesetzt. Die Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig. 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. Ausnahme: Im Vorgartenbereich der Grundstücke Detmolder Straße 25-33 sind Stellplätze zulässig. Weitere Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen siehe Nr. 8.2
10.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
10.2.1	Dächer
10.2.1.1	Dachform, Dachneigung Dachdächer sind nicht zulässig.
10.2.1.2	Dachneigung Dachneigungen und Solaranlagen sind zulässig. Dachneigungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.
10.2.1.3	Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammen gerechnet. Die Lage der Dachaufbauten und Dach-einschnitte ist aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ostgang sowie zwischen zwei Gängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
10.2.2	Wände / Kubatur
10.2.2.1	Drempelhöhe 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.
10.2.2.2	Sockel 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: Siehe Nr. 2.4.2
10.2.2.3	Staffelfassaden Ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist (Staffelfassade), ist unzulässig.
10.2.2.4	Farbgebung und Material Wände von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.
10.2.2.5	Fassadenbegrünung Fassadenbegrünung ist zulässig. Fassadenbegrünungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.
10.3	Werbeanlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW
10.3.1	Anlagen der Außenwerbung gemäß § 10 BauO NRW Gemäß § 10 (4) Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für öffentliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. 10.3.2 Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI) Anbringensort 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. Gebäudedecken einhalten. Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden: 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 ausragen 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: 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 Bezugspunktes siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4.2 Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Die Verwendung von grellen Farben, 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 Zweckenfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.
10.3.3	Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) Anbringensort 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. Gebäudedecken 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 ausragen 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.

11	Sonstige Hinweise
11.1	Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)
11.2	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung) Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalschutzpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.
11.3	Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (elva 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: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. 11.4 Kampfmittelüberprüfung: Es besteht eine potenzielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Bauwerken ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erd-aushub 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. 11.5 Bodenschutz: Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 11.6 Ver- und Entsorgungsleitungen: 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 Besitz-träger 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 Rohrtrache keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungs-streifen weder überbauen noch mit betwulzenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenab-schüttungen (z. B. Larmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RWS 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m aus-zuführen 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. 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 vor-zusehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunst-stoffplatten 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 unterschriten wird (erforderlicher Arbeitstraum bei der Beseiti-gung von Störungen). Die genannten, auf Ver-sorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlusslei-tungen. 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 ungehinder-ter Zugang muss jederzeit möglich sein. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhersehbare Betriebsstö-rungen sollen die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnah-men überflutungssicher ausgestattet werden. Als Be-zugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet

11	Sonstige Hinweise
11.1	Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)
11.2	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung) Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalschutzpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen.
11.3	Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (elva 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: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org, anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. 11.4 Kampfmittelüberprüfung: Es besteht eine potenzielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Bauwerken ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erd-aushub 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. 11.5 Bodenschutz: Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 11.6 Ver- und Entsorgungsleitungen: 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 Besitz-träger 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 Rohrtrache keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungs-streifen weder überbauen noch mit betwulzenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenab-schüttungen (z. B. Larmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RWS 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m aus-zuführen 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. 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 vor-zusehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunst-stoffplatten 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 unterschriten wird (erforderlicher Arbeitstraum bei der Beseiti-gung von Störungen). Die genannten, auf Ver-sorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlusslei-tungen. 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 ungehinder-ter Zugang muss jederzeit möglich sein. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhersehbare Betriebsstö-rungen sollen die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnah-men überflutungssicher ausgestattet werden. Als Be-zugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet

11.8	Darüber hinaus wird aufgrund von Starkregenereignissen empfohlen, den Zufluss zur Kanalisation durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung positiv zu beeinflussen. Normative Regelungen zur <u>Einsichtnahme in der Bauberaterung:</u> Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 und der Runderlass „Lichtmismisstionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ können im Bauamt, Bauberaterung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	Flurstücksgrenze, -nummer
	vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	vorhandener / geplanter Mischwasserkanal
	vorhandener / geplanter Regenwasserkanal
	vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal
	Bestand Bäume (nachrichtlich)
	private Stellplätze

VERFAHRENSVERMERKE	
Stand der Kartengrundlage: 12.05.2020	
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	
Bielefeld,	
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster i.A.	
STADTBZIRK: MITTE	
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00 MITTELSTRASSE	
SATZUNG	
___ Ausfertigung	
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen 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 ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.	
Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.	
Bielefeld,	
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt i.A.	

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	13.06.2006
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	02.06.2014 - 20.06.2014
ENTWURFSBESCHLUSS	24.05.2016
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	15.07.2016 - 26.08.2016
ZWEITER ENTWURFSBESCHLUSS	02.02.2021
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	03.09.2021 - 04.10.2021
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:	
BAUAMT BIELEFELD TEAM 600.42	

PLANGEBIET:	BEGRENZT DURCH DIE GERICHTSTRASSE, AUGUST-BEBEL-STRASSE, DETMOLDER STRASSE, LUISENSTRASSE
--------------------	---

GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 69
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG