

## Anlage

<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III/4/55.00</b> <b>„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen</li><li>- Begründung zum Vorentwurf - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</li></ul> <p>Planungsstand: Vorentwurf Mai 2010</p>
----------	--

# Stadt Bielefeld

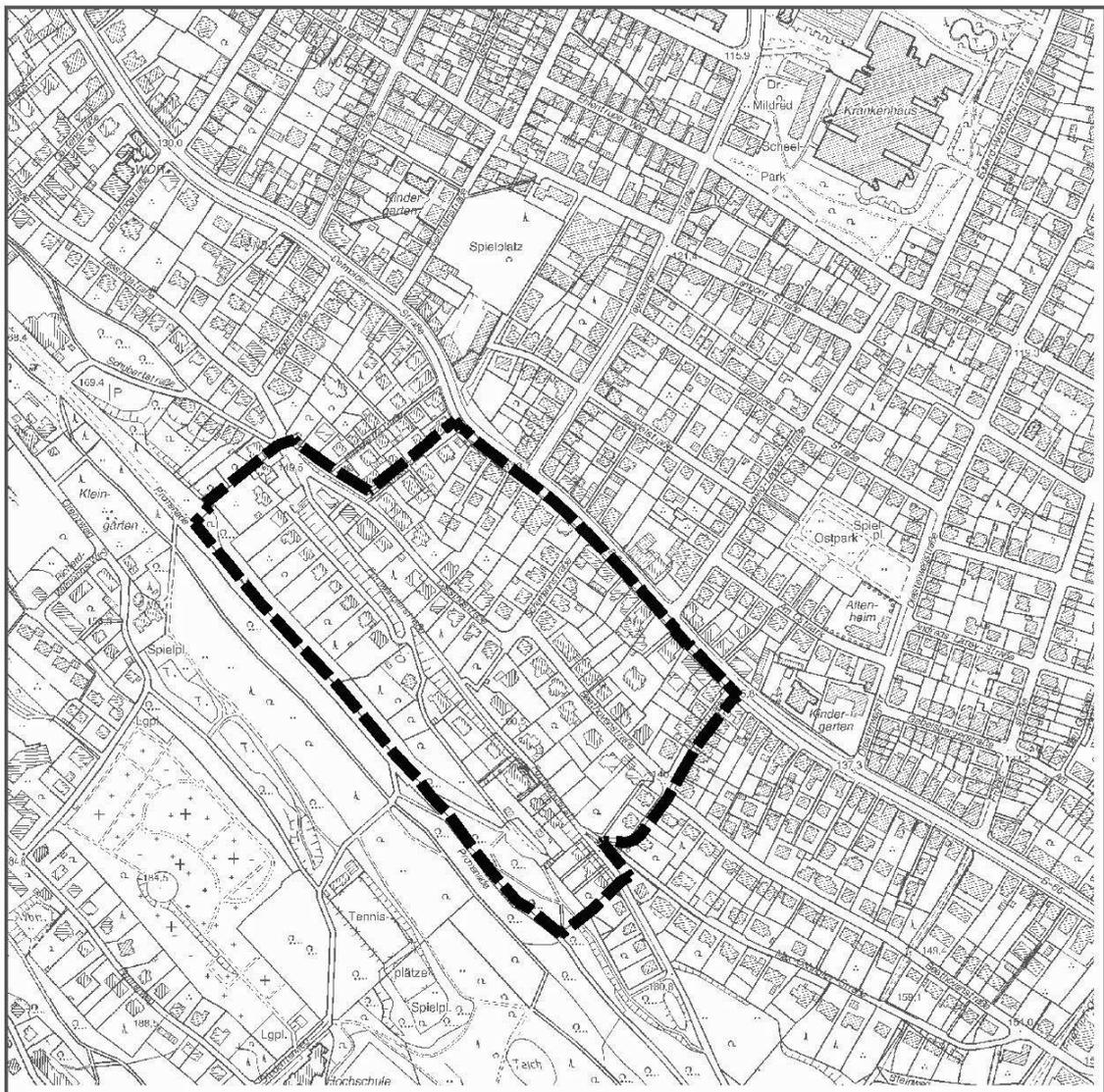
## Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00

„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1

Verfahrensstand: Vorentwurf Mai 2010



LAGE IM STADTBEZIRK

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1, Erstaufstellung**

#### **I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen**

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

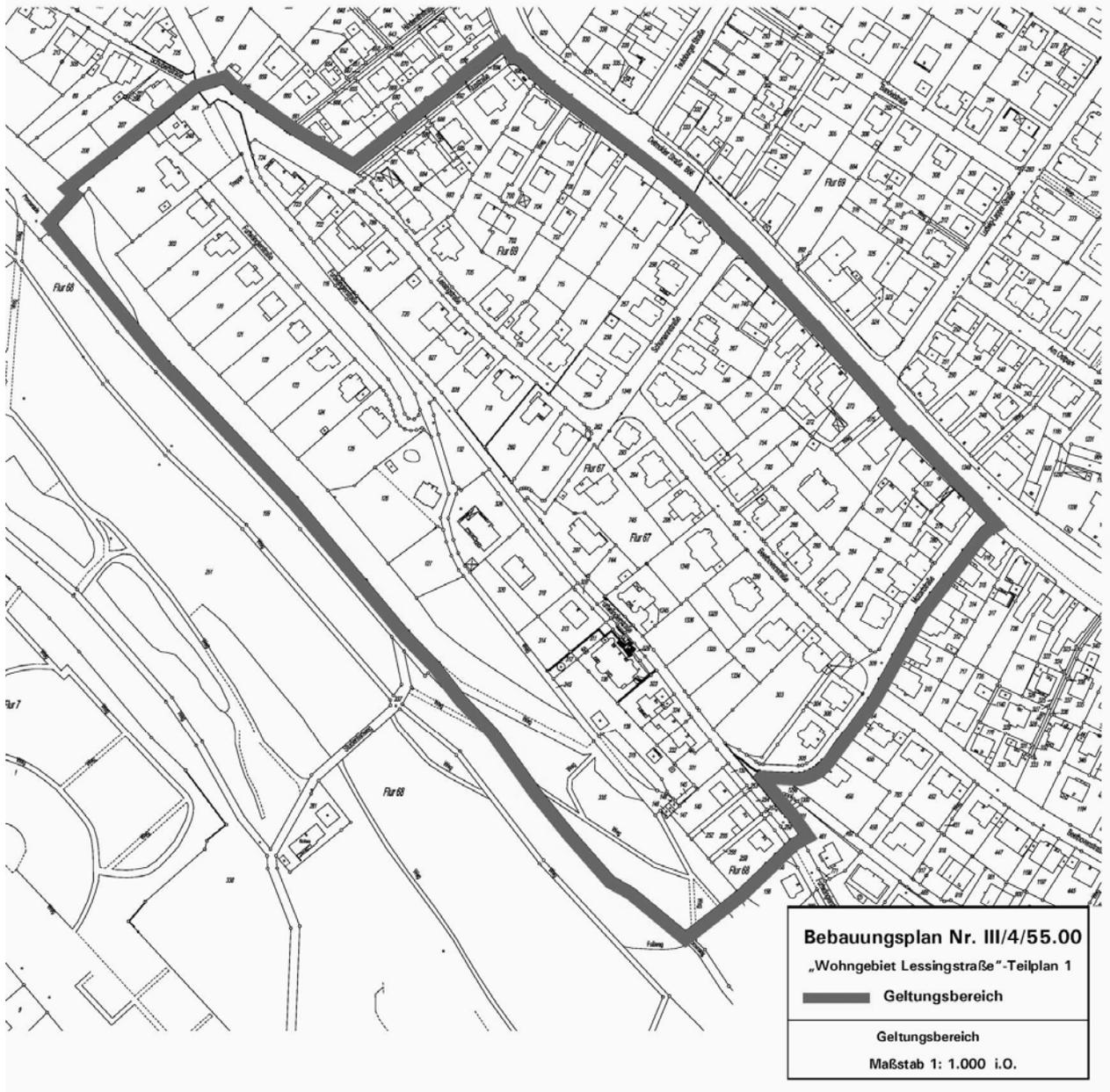
#### **II. Begründung - Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)**

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzung des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,  
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Planungsstand: Vorentwurf Mai 2010  
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^  
 Norden

## 2. Bestandskarte „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 (Auszug)



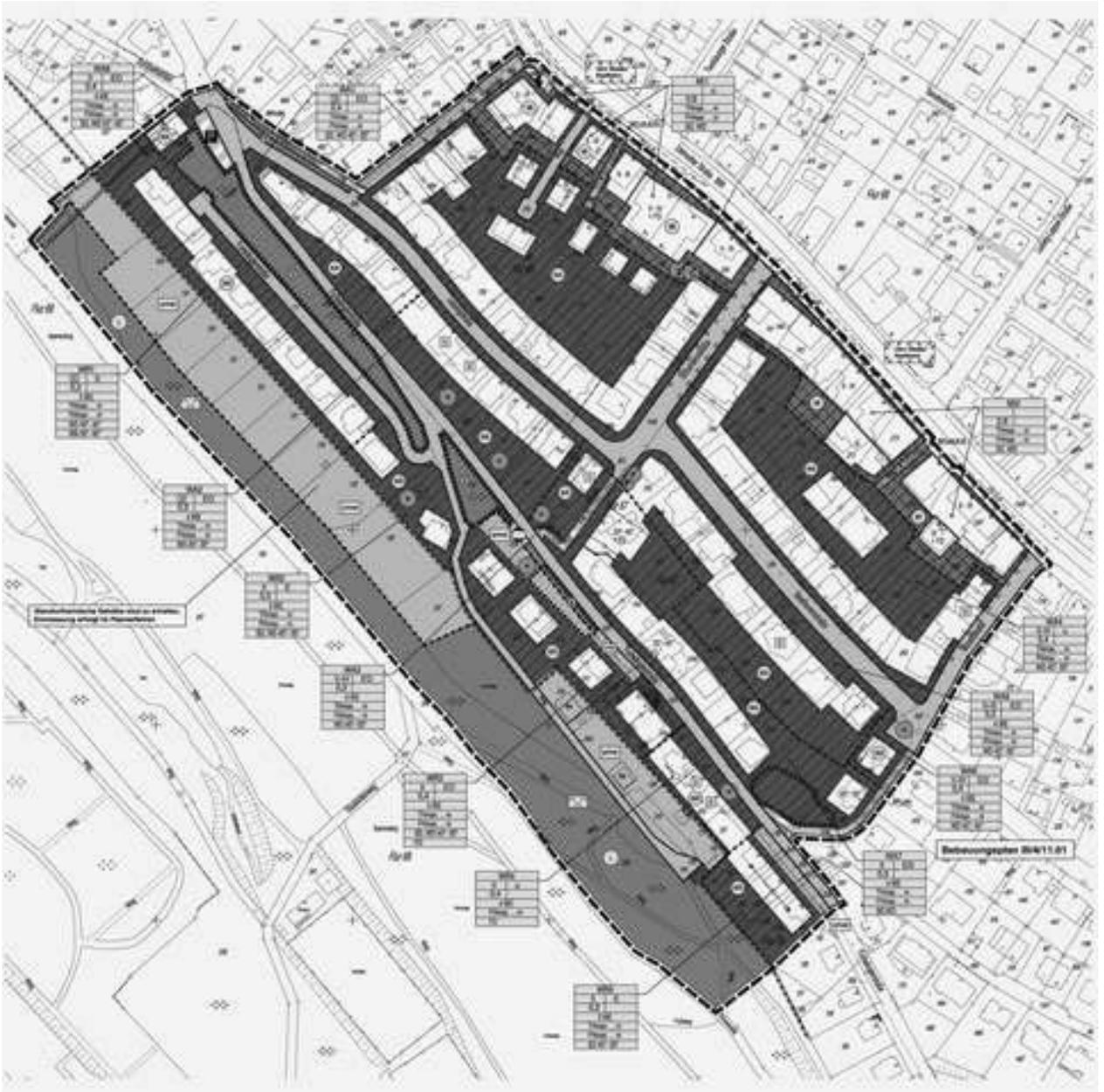
Planungsstand: Vorentwurf Mai 2010  
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^  
Norden

## Bestandsplan, Zeichenerklärung:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Walmdach (WD)
	Satteldach (SD)
	Flachdach (FD)
50°	Dachneigung
	Dachfarbe rot - braun
	Dachfarbe anthrazit - schwarz
II+D	Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach
MFH	Mehrfamilienhaus
	Garagenzufahrten
Stpl.	Private Stellplätze
	Verkehrsflächen Öffentlich/Privat
	Öffentliche Parkplatzfläche
	Versiegelte Fläche
	nicht bebaute Grundstücksfläche
	Öffentliche Grün- und Freiraumbereiche
	nicht eingemessener Gehölzbestand
	Denkmalgeschütztes Gebäude
	Bushaltestelle
	Versorgungsanlage, Trafostation
	Versorgungsanlage, Gas
	Wälle und Böschungen
	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

### 3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1



Planungsstand: Vorentwurf Mai 2010  
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

^  
Norden

#### 4. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

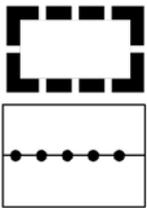
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

##### Anmerkungen und Hinweise:

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

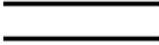
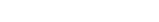
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

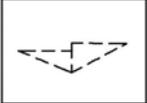
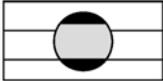
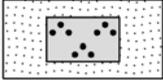
5. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen WR1 bis WR5 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</u> Wohngebäude. <i>Hinweis: § 3 (4) BauNVO bleibt unberührt.</i></p> <p>1.1.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol>
	<p>1.2 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: die Teilbauflächen WA1 bis WA8 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p>1.2.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>3. Anlagen für Verwaltungen.</li> </ol>

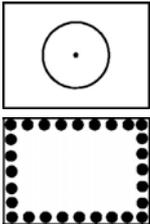
 <p><b>3 WE</b></p> <p><b>4 WE</b></p>	<p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.</p> <p>1.3 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: die Teilbauflächen MI1 und MI2 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.3.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 7. Tankstellen.</p> <p>1.3.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> 6. Gartenbaubetriebe, 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</p> <p>1.3.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.</p> <p>1.3.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO:</u> Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude.</p> <p>1.4 <u>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</u></p> <p>WR1, WR2 und WR5: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>WR3, WR4, WA2, WA3, WA5-WA8: Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte oder je Reiheneinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p>
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>
<p><b>0,4</b></p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4</p>

<p>II</p> <p>II – III</p> <p>Ⓜ</p>	<p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</u></p> <p>Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p> <p>Vollgeschosse, zwingend, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse</p>
<p>THmax 6,5 m</p>	<p>2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO <i>Hinweis: Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Geländeoberkante sind ausdrücklich als vorläufig und vorbehaltlich der Ergebnisse der derzeit erfolgenden Einmessung der Gebäude und des angrenzenden Geländes zu verstehen. Die hier aufgenommenen Maßangaben dienen lediglich der Verdeutlichung möglicher Festsetzungen.</i></p> <p>2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z.B. 6,5 m</p>
<p>TH 4,2 - 4,5 m</p>	<p>2.3.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß von 4,2 m bis 4,5 m</p>
<p>FHmax 10,5 m</p>	<p>2.3.3 Maximal zulässige First- oder Gebäudehöhe in Meter, z.B. 10,0 m</p>
<p>GO .... m ü.NHN</p>	<p>2.3.4 Festgesetzte Geländeoberfläche in Meter über NHN, z.B. .... m</p> <p>2.3.5 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).</p> <p>2.3.6 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite.</li> <li>- Firsthöhe = bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika.</li> </ul> <p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberkante (Mitte) der zur Erschließung bestimmten öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Grundlage des ausgebauten Zustandes der Straße. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</li> </ul>

	<p>- Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude ist die festgesetzte Geländeoberkante gemäß Eintrag in der Plankarte maßgebend. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die straßen- und wallseitige Außenwand der Gebäude maßgebend.</p> <p>- Für die festgesetzte Höhe der Geländeoberkante sind NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) maßgebend.</p>
<b>3</b>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;"><b>o</b> <b>E</b> <b>ED</b></p> <p style="text-align: center;"><b>5,0 m</b></p> <div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 10px auto; text-align: center;">  </div>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:</p> <p>- Baugrenzen - Baulinien</p> <p>Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Für Wintergärten, die als Aufenthaltsraum auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, kann eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2 m in der Tiefe auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p> <p>3.3 <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> <p>Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach.</p>
<b>4</b>	<p><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>

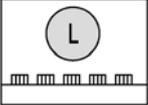
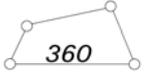
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;">Ga/Ca</div>	<p>4.1 <u>WR, Einschränkungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO</u></p> <p>Auf den Baugrundstücken im WR1 sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Furtwängler Straße, unzulässig.</p> <p>Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze gemäß Festsetzung 11.2.1 (siehe dort).</p> <p><i>Hinweis: Definition des Vorgartenbereiches und baugestalterische Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 11.2.1 „Vorgärten“ der textlichen Festsetzungen.</i></p> <p>4.2 <u>Private Grünflächen, Zulässigkeit von Garagen und Carports gemäß § 23 BauNVO</u></p> <p>In den dem WR3 zugehörigen rückwärtigen privaten Grünflächen (Flurstücke 139, 145, 312, 314, 315) sind bis zu drei Garagen oder überdachte Stellplätze (Carports) pro Grundstück innerhalb der für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig. Die exakte Lage der Nebenanlagen kann um bis zu 5 Meter von dem ausgewiesenen Baufeld abweichen.</p>
<b>5</b>	<p><b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
<div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div>	<p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> <p>5.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge und Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig. <i>Hinweis: Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen).</i></p> <p>Private Erschließungswege, in gesamter Breite zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Öffentliche Parkplatzfläche</p> <p>5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p>

	<p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB</p>
  <p>n.n.</p> <p>n.n.</p>	<p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Gasstation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>6.2 <u>Leitungstrassen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutzwasserkanal, Bestand</li> <li>- Schmutzwasserkanal, Planung</li> <li>- Regenwasserkanal, Bestand</li> <li>- Regenwasserkanal, Planung</li> </ul> <p>Beidseits der Kanaltrassen ist ein Streifen von jeweils 2,5 m von Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
 	<p>7.1 <u>Private Erschließungswege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke und der weiteren Versorgungsträger (siehe Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen).</p> <p>7.2 <u>Öffentliche Fuß- und Radwege, mit Fahrrechten</u> in gekennzeichneten Bereichen zu Gunsten der Anlieger zu belasten.</p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>
 	<p>8.1 <u>Öffentliche Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün</p> <p>Zweckbestimmung Parkanlage</p>

	<p>8.2 <u>Private Grünfläche</u></p> <p>Innerhalb der privaten Grünflächen sind je Baugrundstück zwei Treppenaufgänge und Fußwege zu den Gebäuden mit einer Breite von bis zu 2 Metern zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen in den privaten Grünflächen siehe textliche Festsetzung 4.2.</i></p>
<p>9</p>	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>
	<p>9.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen</p> <p>Erhalt von flächenhaften Gehölzgruppen</p> <p>Die festgesetzten Einzelbäume und der standortheimische flächenhafte Gehölzbestand sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgänge sind standortgerecht zu ersetzen.</p> <p><i>Hinweis: Die Einmessung schützenswerter und zum Erhalt festzusetzender Gehölze findet im Laufe des weiteren Verfahrens statt.</i></p>
<p>10</p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>

<p style="text-align: center;">▽ ▽ ▽ ▽</p>	<p>10.1 <u>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p> <p><i>Hinweis: Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch Straßen- und Stadtbahnverkehr auf der Detmolder Straße ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm notwendig. Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen und notwendigen Maßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen aufgenommen werden (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zur Ermittlung der notwendigen Schalldämmmaße).</i></p> <p>Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau vorhandener Gebäude mit wesentlicher Grundrissänderung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>11</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p>SD,WD 45-55° WD 40-45° WN 50-60° FD</p>	<p>11.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>11.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>In den Teilbauflächen des WR, des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- symmetrisches Satteldach (SD) oder Walmdach (WD). Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, z.B. 45-55°,</li> <li>- Walmdach (WD) mit Neigung der Hauptdachfläche 40-45° und Neigung des Walms (WN) 50-60°,</li> <li>- Flachdach mit maximal 3° Dachneigung.</li> </ul> <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p>11.1.2 <u>Dacheindeckung</u></p> <p>Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.</p> <p>Glänzende und glasierte Dachpfannen sind grundsätzlich unzulässig.</p>

	<p><b>11.1.3 <u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u></b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.</p> <p>Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut, Beispiel: im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).</p> <p>Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.</p> <p><b>11.1.4 <u>Abweichungen</u></b></p> <p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 11.1.1 bis 11.1.3 zugelassen werden.</p> <p><b>11.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u></b> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p><b>11.2.1 <u>Vorgärten im Teilbereich WR1</u></b></p> <p>Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der Furtwängler Straße und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten zu gestalten (Vorgartenbereich mit im Regelfall hier 4 bis 7 m Abstand zwischen Verkehrsfläche und Gebäude).</p> <p>Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 Meter breiter Abschnitt als Zugang und/oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.</p> <p>Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.</p> <p><i>Hinweis: Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen.</i></p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>12</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b> gemäß § 9 (5) und (6) BauGB</p>
   	<p>12.1 <u>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Vorbelastet durch Straßen- und Stadtbahnverkehrslärm</p> <p>12.2 <u>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Ehemaliger Luftschutzstollen Bielefeld Lessingstraße 42–44 / Schubertstraße 7</p> <p>12.3 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u>  Vorhandene Baudenkmäler  Im Landschaftsplan Bielefeld-Ost festgesetztes Landschaftsschutzgebiet</p>
<p style="text-align: center;"><b>13</b></p>    	<p style="text-align: center;"><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>nicht eingemessene, im Bau befindliche Gebäude an der Furtwänglerstraße</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>

## 6. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potentiell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.