Anlage

C	**Bebauungsplan Nr. III/4/55.00** **„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1** - Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf November 2012

Stadt Bielefeld

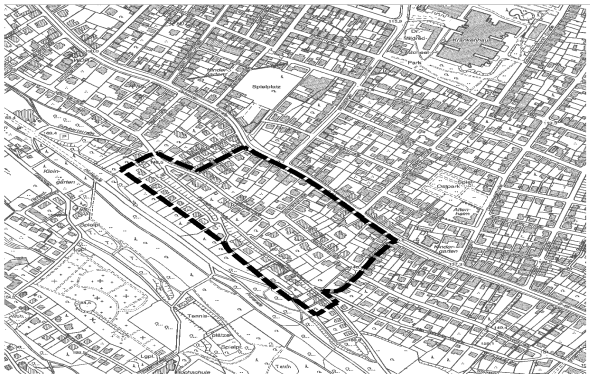
Stadtbezirk Mitte

Erstaufstellung

Bebauungsplan Nr. III/4/55.00

„Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1

Verfahrensstand: Entwurf November 2012



Lage im Stadtbezirk

Inhaltsverzeichnis:

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

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan/Abgrenzungsplan
2. Bestandskarte „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 (Auszug)
3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 - Vorentwurf Mai 2010
4. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00 „Wohngebiet Lessingstraße“ – Teilplan 1 - Entwurf November 2012
5. Angabe der Rechtsgrundlagen
6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
7. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung

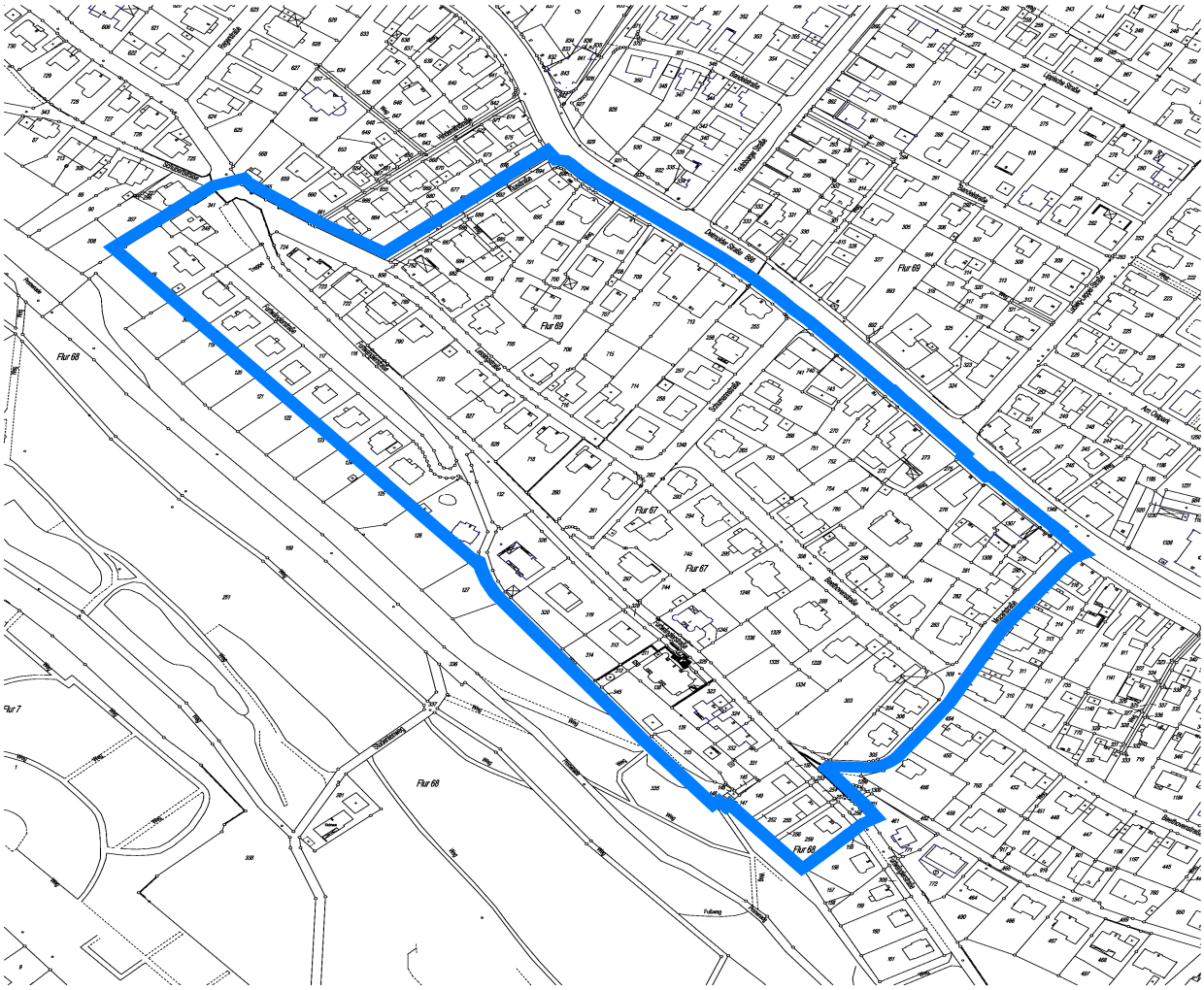
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/4/55.00 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes 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: Entwurf November 2012

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:

C 10



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,Traffostation



Versorgungsanlage, Gas



Wälle und Böschungen



Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

3. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00
„Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1 - Vorentwurf Mai 2010

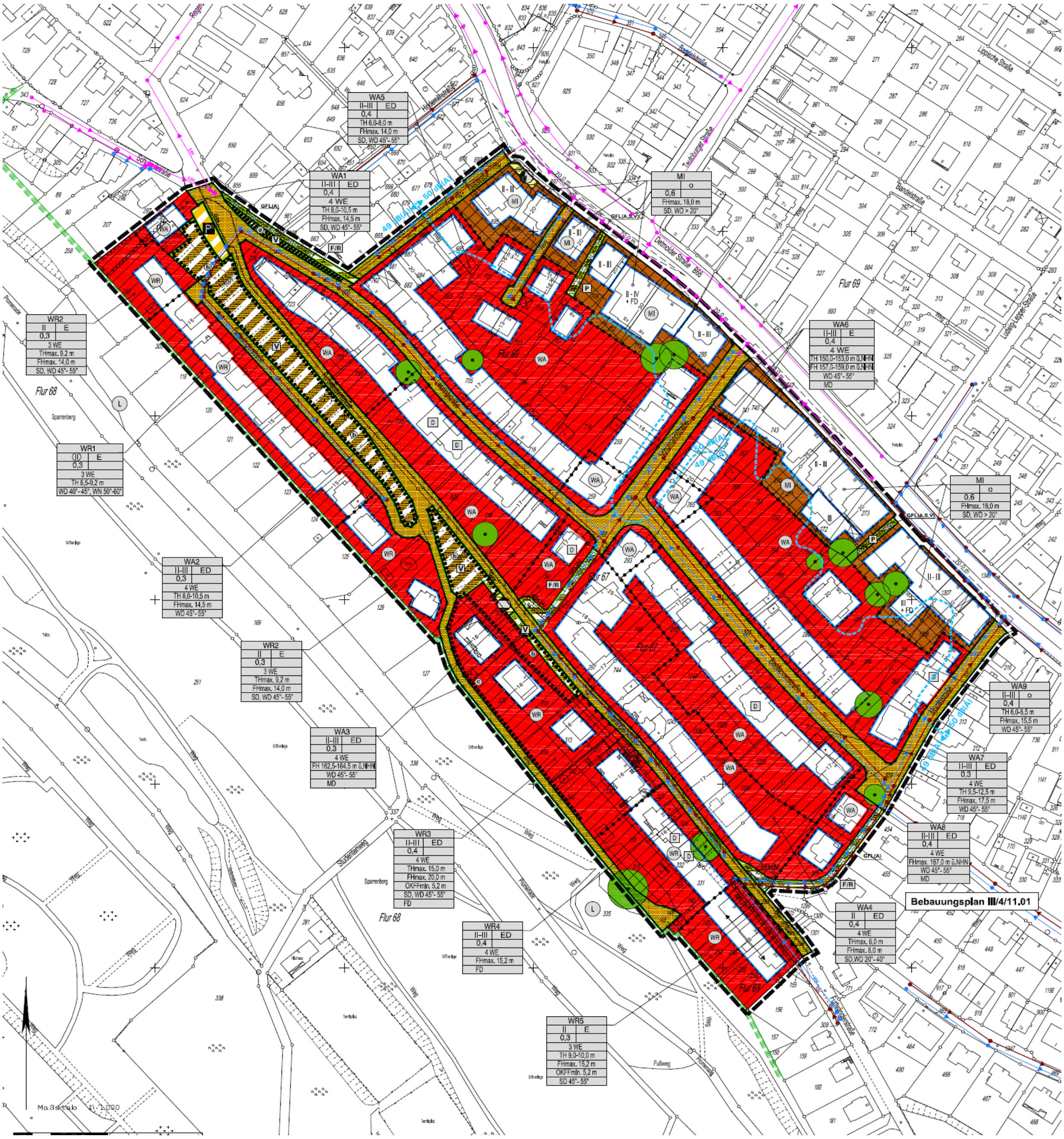


Planungsstand: Vorentwurf Mai 2010

Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Norden

4. Nutzungsplan Nr. III/4/55.00
„Wohngebiet Lessingstraße“ - Teilplan 1 - Entwurf November 2012



Planungsstand: Entwurf November 2012

Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Norden

5. Angabe der Rechtsgrundlagen

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

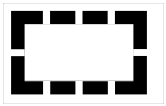
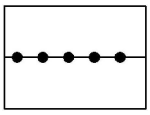
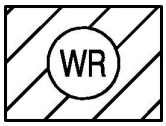
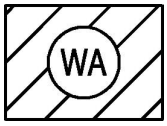
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV. NRW. S. 436).

<u>Anmerkungen und Hinweise</u>:

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

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

6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

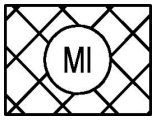
0		**Abgrenzungen**
	0.1	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1		**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1	<u>Reines Wohngebiet</u> gemäß § 3 BauNVO *Hinweis: die Teilbauflächen WR1 bis WR5 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.*
	1.1.1	<u>Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:</u> Wohngebäude. *Hinweis: § 3 (4) BauNVO bleibt unberührt.*
	1.1.2	<u>Ausnahmsweise sind gemäß § 3 BauNVO i.V.m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO zulässig:</u> Räume für freie Berufe.
	1.1.3	<u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</u> 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	1.2	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO *Hinweis: die Teilbauflächen WA1 bis WA9 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.*
	1.2.1	<u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-

und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.2.3 Ausnahmsweise sind gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO zulässig:
Räume für freie Berufe.

1.2.4 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.3.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
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.

1.3.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:
6. Gartenbaubetriebe,
8. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.3.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:
Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

1.3.4 Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO:
Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude.

3 WE
4 WE

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte drei bzw. vier Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus). Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,4	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) i.S.d. § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse
II – III	Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse
(II)	Vollgeschosse, zwingend, z.B. zwingend zwei Vollgeschosse
	2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO
THmax. 9,2 m	2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z.B. 9,2 m
TH 6,0 - 8,5 m	2.3.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 6,0 m bis 8,5 m
TH 150,0 - 153,0 m ü NHN	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. von 150,0 bis 153,0 m ü NHN (Normalhöhennull, DHHN 92) Definition Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite. *Hinweis:* *Die festgesetzte Traufhöhe ist sowohl auf der der Straße zugewandten Seite als auch auf der abgewandten Seite einzuhalten.*
FHmax. 15,5 m	2.3.3 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 15,0 m Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z.B. 167,0 m ü NHN (Normalhöhennull, DHHN 92)

FHmax. 167,0 m ü NHN

FH 157,0 - 159,0 m ü NHN

2.3.4 Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß, z.B. von 157,0 bis 159,0 m ü NHN (Normalhöhennull, DHHN 92)

Definition Firsthöhe = für Gebäude mit geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika

Sofern Gebäude mit Flachdächern zulässig sind, gilt die gemäß Eintrag in der Plankarte maximal zulässige Firsthöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe.

2.3.5 Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB:
Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbestands bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.3.6 Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (Erdgeschossfußboden) für Teilflächen des WR in Meter, hier z.B. 5,2 m

OKFFmin 5,2 m

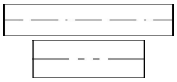
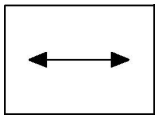
2.3.7 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend:

Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Soweit keine Höhenfestsetzung in Meter über NHN (Normalhöhennull, DHHN 92) erfolgt, wird die Bezugshöhe je Baugrundstück wie folgt definiert:

Mittlere Höhe der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/ Gehweg in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Straße, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand). Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

Im Süden des Plangebietes ist für die Gebäude Furtwängler Straße 12 – 24b, die teilweise über den namenlosen Weg (Flurstücksnummer 345) erschlossen werden, die Furtwängler Straße für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen maßgeblich.

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
Bei einer Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

3		**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1	<u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO
o		Offene Bauweise
E		Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
ED		Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	3.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO
		Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich: - Baugrenzen - Baulinien
		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 2,0 m in der Tiefe auf maximal 5,0 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
5,0 m		Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m
	3.3	<u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
		Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach.
4		**Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1	<u>Einschränkungen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im WR und WA</u> gemäß § 23 (5) BauNVO
		Auf den Baugrundstücken im WR und WA sind Stellplätze, Gara-

gen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 31 (1) BauGB bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück zugelassen werden.

Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude sind als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Abfallbehälterplätze.

Definition Vorgärten:
Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.

Hinweise:
Die gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen bleiben von der Vorgabe nach 4.1 unberührt und sind weiterhin ausnahmsweise zulässig. (Dies umfasst u.a. die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.)

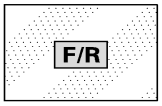
Zu den baugestalterischen Festsetzungen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe auch Ziffer 10.3.1 „Vorgärten" der textlichen Festsetzungen.

5 **Verkehrsflächen und Sichtfelder**
gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

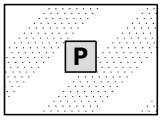
5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

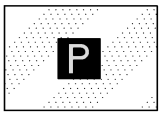


Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge und Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig.



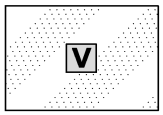
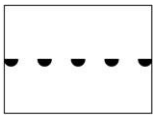
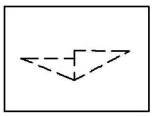
Private Erschließungswege

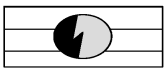
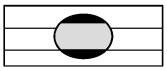
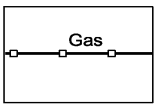
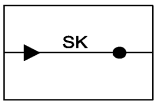
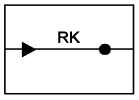
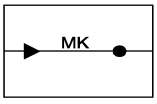
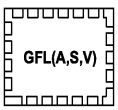
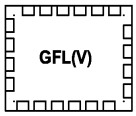
Hinweis:
Die öffentlichen Fuß- und Radwege sowie die privaten Erschließungswege sind teilweise mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastet. Auf Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

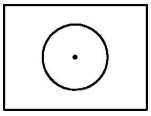


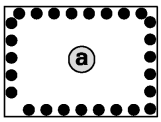
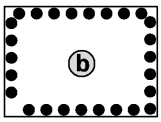
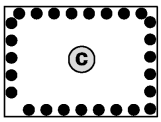
Öffentliche Parkplatzfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

	5.4 <u>Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (entlang der Furtwängler Straße) Fußläufige Zuwegungen/Treppenaufgänge sind mit einer Gesamtbreite von 3,0 m pro Baugrundstück zulässig. Ausnahmsweise können Zufahrten für Garagen mit einer Gesamtbreite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück zugelassen werden. Die Einschränkungen gemäß Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bleiben unberührt. Dementsprechend sind Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. *Hinweis:* *Zu den baugestalterischen Festsetzungen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe auch Ziffer 10.3.1 „Vorgärten“ der textlichen Festsetzungen.*
	5.5 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	**Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB

	6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Trafostation der Stadtwerke Bielefeld
	Gasstation der Stadtwerke Bielefeld
	6.2 <u>Leitungstrassen</u>
	Erdgashochdruckleitung (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld)
	Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Kataster der Stadt Bielefeld)
	Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Kataster der Stadt Bielefeld)
	Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Kataster der Stadt Bielefeld)
7	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	7.1 <u>Öffentliche Fuß- und Radwege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gekennzeichneten Bereichen zu Gunsten der Anlieger zu belasten.
	7.2 <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 auch Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen).
	7.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger.
8	**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen** gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

	8.1 <u>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB 8.1.1 <u>Erhalt von Einzelbäumen</u> Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze 1. Ordnung zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1,0 m Höhe.

	8.1.2 Erhalt von Gehölzgruppen a) Erhalt und fachgerechte Pflege der Heckenstrukturen Die vorhandenen Heckenstrukturen sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Gehölze in einem Pflanzabstand von 1,5 m in bzw. zwischen den Reihen zu ersetzen.
	b) Erhalt und fachgerechte Pflege des Gehölzbestands Die festgesetzten flächenhaften Gehölzstrukturen sind fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze 1. Ordnung zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der Bäume: mind. 20 cm in 1,0 m Höhe. Eine Unterbrechung der Gehölzbestände ist für fußläufige Zuwegungen/Treppenaufgänge mit einer Gesamtbreite von insgesamt 3,0 m je Baugrundstück zulässig.
	c) Erhalt und Ergänzung der bestehenden Hainbuchenhecke Dauerhafter Erhalt und Pflege sowie fachgerechte Anpflanzung zur Ergänzung der geschlossenen Hainbuchenhecke (1-reihig); mittlerer Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe. Abgänge sind als Hainbuchenhecke zu ersetzen. Eine Unterbrechung der Hecke für fußläufige Zugänge sowie Zufahrten für die notwendige Erschließung der Grundstücke ist mit einer Gesamtbreite von insgesamt 5,0 m je Baugrundstück zulässig.
9	**Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

50 dB(A)
49 dB(A)

9.1 Passiver Schallschutz

Entlang der Detmolder Straße sowie teilweise entlang der übrigen Straßen im Plangebiet besteht gemäß Schallimmissionsplan Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld (Stand 2008) eine Lärmbelastung von bis zu 75 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts.

Die Außenbauteile der Gebäude sind entlang bzw. innerhalb der durch die 50 dB(A)-Isophone-nachts* in der Plankarte gekennzeichneten Bereiche bei Neubebauung, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:

	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebedürftige Einzelbüros etc.	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Gaststätten, Läden
WA	35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
MI	40 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.

Hinweise:
VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung und im Umweltamt der Stadt Bielefeld.

**Die 50 dB(A)-Isophone-nachts wurde auf Grundlage der Ergebnisse des Schallimmissionsplans Gesamtverkehr der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008 für die Nachtwerte ermittelt. Ein Auszug aus dem Schallimmissionsplan findet sich in den Hinweisen zur Beachtung.*

10	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
	10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
	10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u> In den Teilbauflächen des WR, des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
SD, WD 45°-55°	symmetrisches Satteldach (SD) oder Walmdach (WD). Neigung der Hauptdachfläche z.B. 45°-55°,
WD 40°-45°	symmetrisches Walmdach (WD). Neigung der Hauptdachfläche z.B. 40°-45°,
WD 40°-45° WN 50°-60°	symmetrisches Walmdach (WD) mit Neigung der Hauptdachfläche 40°-45° und Neigung des Walms (WN) 50°-60°,
FD	Flachdach mit maximal 3° Dachneigung,
MD	Mansarddach mit Giebel, Walm und Krüppelwalm. *Hinweis:* *Ein Mansarddach ist durch unterschiedliche Neigungen der Hauptdachflächen gekennzeichnet. Das steile Unterdach hat i.d.R. eine Dachneigung von etwa 65°-75°. Das flachere Oberdach verfügt i.d.R. über eine Mindestdachneigung von 15°-30°.*
	Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
	10.1.2 <u>Dacheindeckung</u> 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) zulässig. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen der Hauptbaukörper zulässig. Die Solaranlagen sind parallel zur Dachfläche anzuordnen. Aufständerungen sind unzulässig.

10.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten.

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).

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.

10.1.4 Abweichungen

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplanes) können Abweichungen von den Festsetzungen 10.1.1 bis 10.1.3 zugelassen werden.

10.2 Werbeanlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW

10.2.1 Anlagen der Außenwerbung gemäß § 13 BauO NRW

Gemäß § 13 Landesbauordnung NRW sind in reinen Wohngebieten (WR) und allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung darüber hinaus nur mit Hinweisschildern geworben werden.

10.2.2 Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)

Anbringungsort an den Gebäuden:

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

Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 0,70 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 70 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 1,0 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in die Fahrbahn ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche (Gehweg) 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 0,70 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

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.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3.7.

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

Unzulässige Werbeanlagen:

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

10.2.3 Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA)

Anbringungsort an den Gebäuden:

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen allseitig einen Abstand von

mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

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

Ausleger:

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

Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel) bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

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

Unzulässige Werbeanlagen:

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

10.2.4 Werbeanlagen in den Teilflächen des reinen Wohngebiets (WR)

Anbringungsort an den Gebäuden:

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

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 0,5 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche auskragen und in ihrer Größe 0,5 m² nicht überschreiten. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Sie dürfen nicht in die Fahrbahn ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche (Gehweg) 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 0,5 m² zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

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

Unzulässige Werbeanlagen:

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

10.3 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW

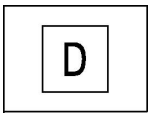
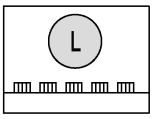
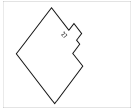
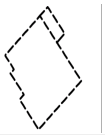
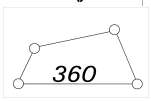
10.3.1 Vorgärten

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der die Gebäude erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten zu gestalten.

Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 6,0 Meter breiter Abschnitt als Zugang und/oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 1/3 der Vorgartenfläche befestigt werden.

Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte, heimische Laubgehölze, begrünte Holzblenden oder Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Hinweis:
Zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich siehe auch Ziffer

	4.1 der textlichen Festsetzungen.
11	**Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen** gemäß § 9 (5), (6) BauGB
	11.1 <u>Kennzeichnungen nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</u> Ehemaliger Luftschutzstollen Bielefeld Lessingstraße 42–44/Schubertstraße 7
	11.2 <u>Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB</u> Vorhandene Baudenkmäler
	Im Landschaftsplan Bielefeld-Ost festgesetztes Landschaftsschutzgebiet
12	**Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Nicht eingemessener Gebäudebestand
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

7. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Lediglich für einen Teilbereich der Furtwängler Straße selbst sowie für einzelne Baugrundstücke sind keine Überprüfungs- und Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich (Flurstücksnummern 297, 326, 331,720). Da Kampfmittelfunde jedoch für das gesamte Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Sie sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beidseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

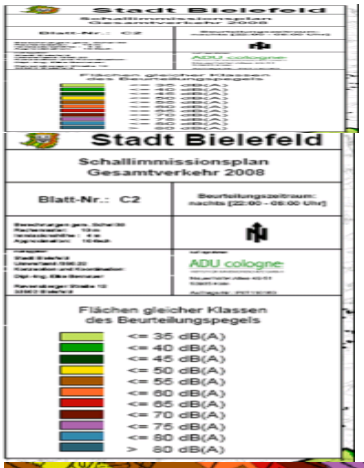
5. **Belange des Artenschutzes:** Vor dem Abriss von Gebäuden ist von einer fachkundigen Person oder Institution zu bestätigen, dass planungsrelevante Arten von der Maßnahme nicht betroffen sind. Sofern planungsrelevante Arten betroffen sind, sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen vorzusehen.

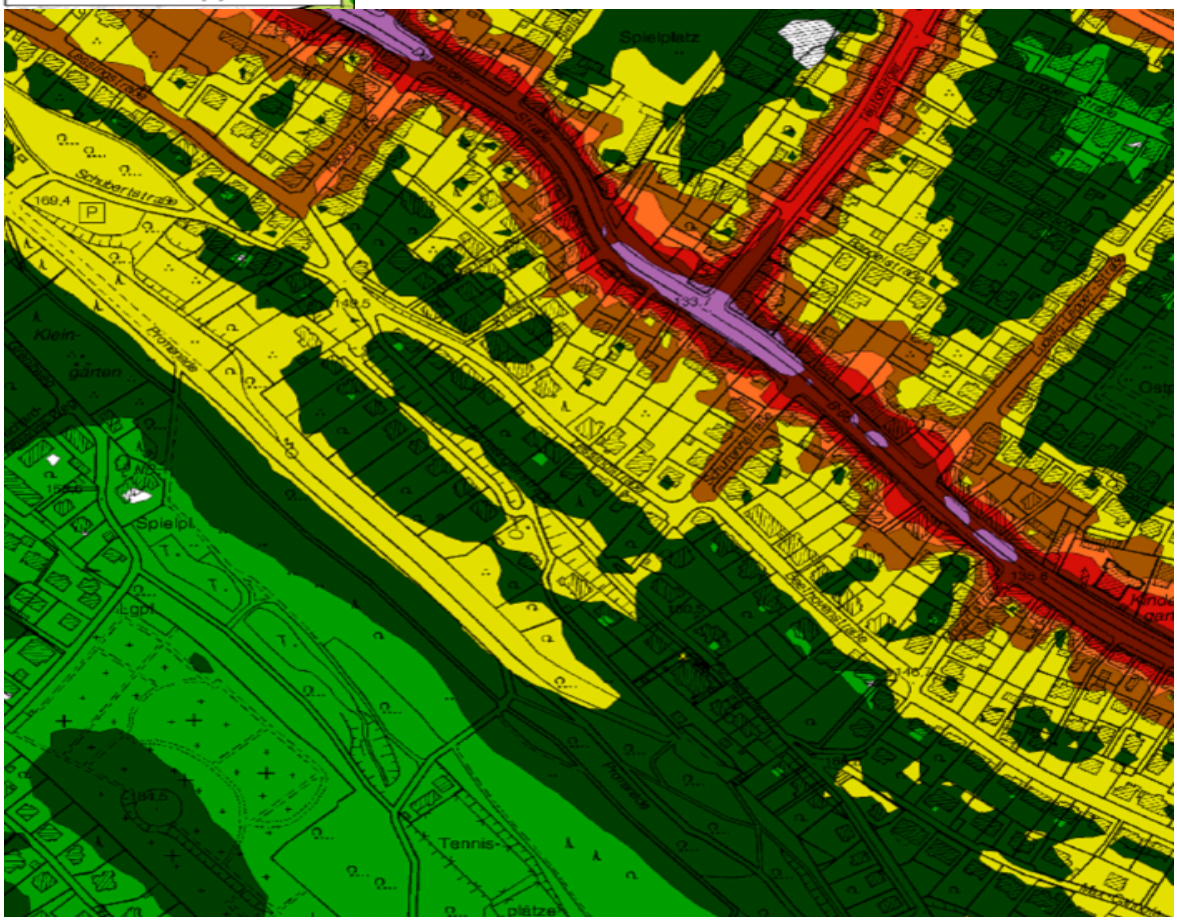
   Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (01. März – 30. September) zu beseitigen.

6. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe

Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

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


Stadt Bielefeld
Schallimmissionsplan
Gesamtverkehr 2008
Blatt-Nr.: C2
ADU cologne
Flächen gleicher Klassen
des Beurteilungspegels
<= 35 dB(A)
<= 40 dB(A)
<= 45 dB(A)
<= 50 dB(A)
<= 55 dB(A)
<= 60 dB(A)
<= 65 dB(A)
<= 70 dB(A)
<= 75 dB(A)
<= 80 dB(A)
> 80 dB(A)


Spielplatz
Schubertstraße
169,4
P
Klein-
gärten
Spielpl.
LgPl
Tennis-
plätze