

Anlage

D

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/25.01 „Leibnizstraße“

- Bebauungsplan 2. Entwurf – Gestaltungsplan
- Bebauungsplan 2. Entwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

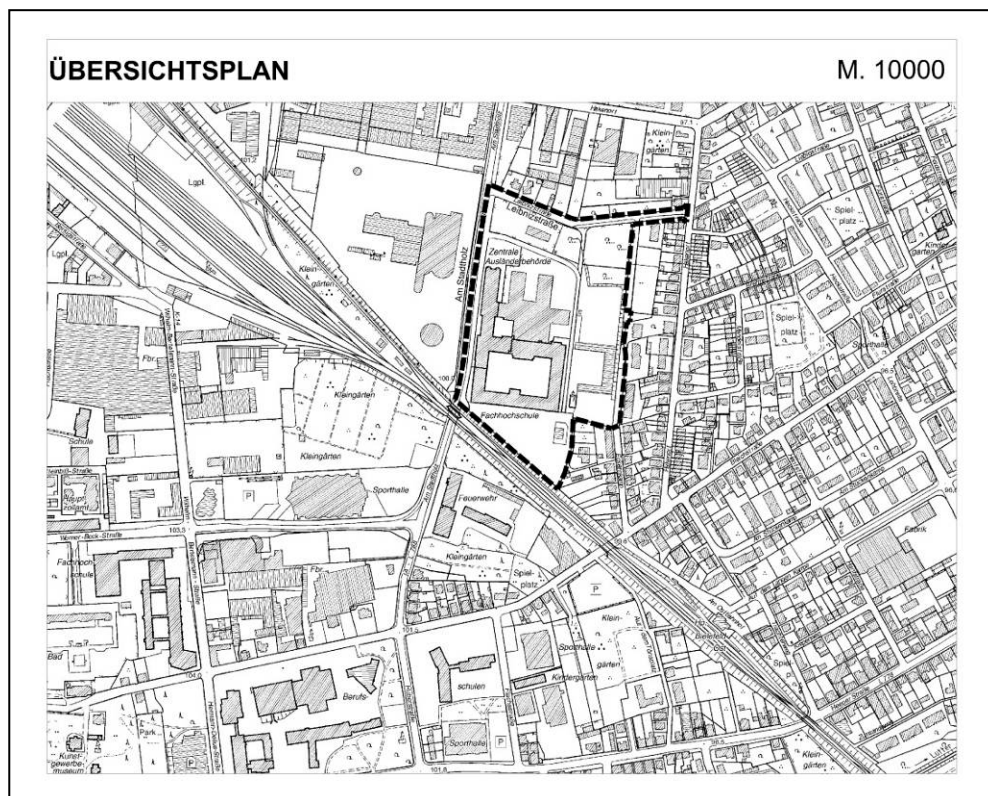
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Bebauungsplan Nr. III / 3 / 25.01

„Leibnizstraße“

- Bebauungsplan-2. Entwurf, Gestaltungsplan
- Bebauungsplan-2. Entwurf, Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen – Entwurfsfassung – 2. Entwurf



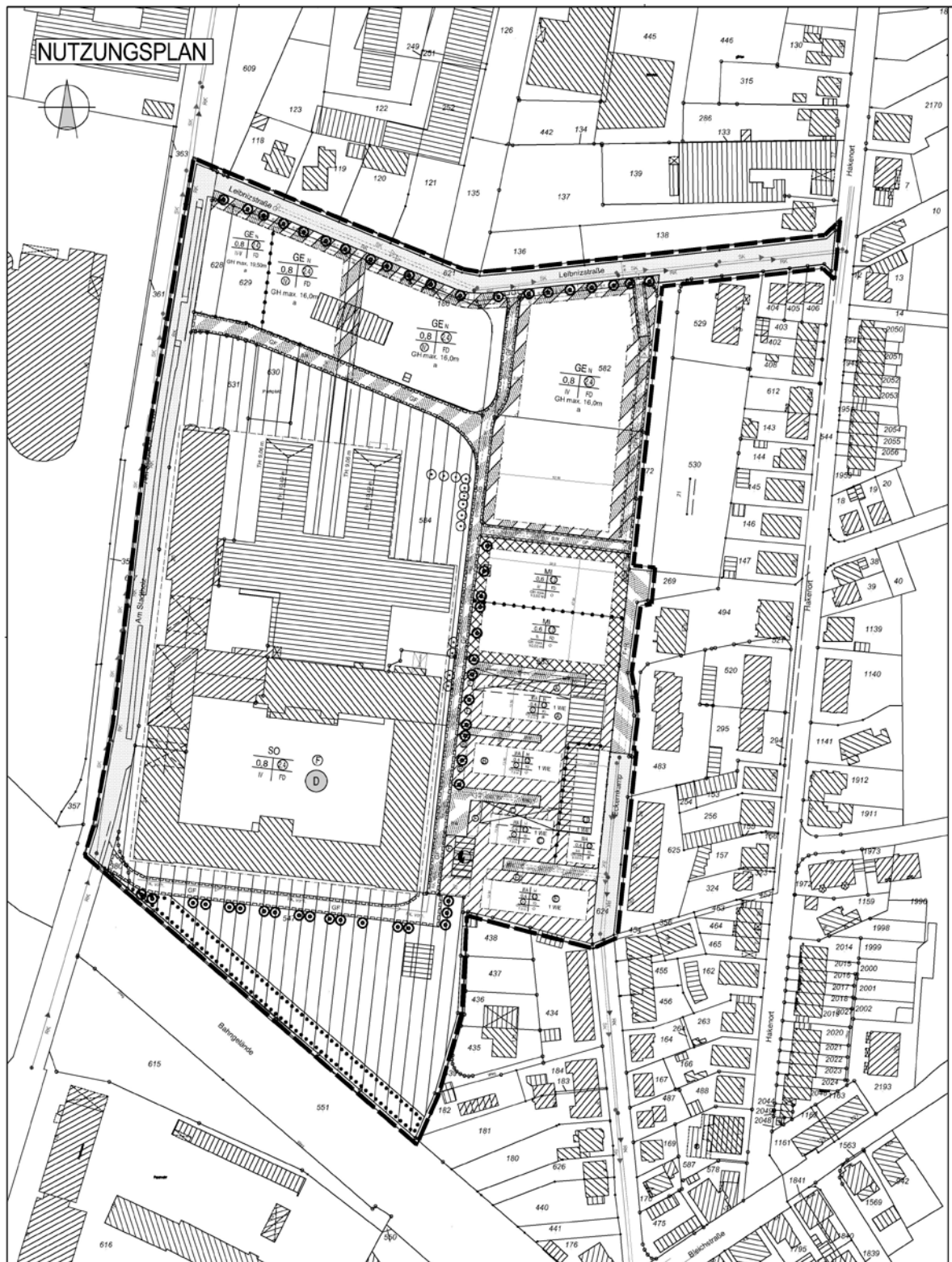
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt 600.51

1. Bebauungsplan – 2. Entwurf – Gestaltungsplan



2. Bebauungsplan – 2. Entwurf – Nutzungsplan



3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482);

§ 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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.

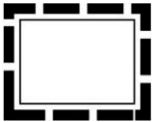
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

4. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

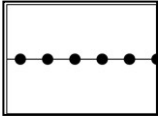
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

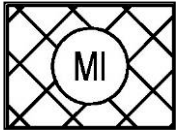
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.



Mischgebiet

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

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.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

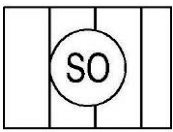
Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
5. Vergnügungsstätten,
6. Einzelhandel, außer als Verkaufseinrichtungen für Kfz und Motorräder sowie untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.



Sonstiges Sondergebiet

gemäß § 11 BauNVO

Zweckbestimmung:

Mobilität, Dienstleistung und Bildung

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Ausstellungs- und Verkaufseinrichtungen für Kfz und Motorräder
2. Werkstätten für Kfz und Motorräder
3. Garagen
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
5. Lagerräume und Lagerflächen
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Ausstellungs- und Veranstaltungsräume
8. Bildungseinrichtungen
9. Seminar- und Schulungsräume

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

III-IV

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. mindestens III maximal IV

II

Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung, z.B. zwingend II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH_{max.} 16,00 m

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 16,00 m) überschreiten.

Für die Bereiche des Gewerbegebietes, in denen eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m festgesetzt ist, darf als Ausnahme auf maximal 30% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes die höchstzulässige Gebäudehöhe um 3,50 m überschritten werden. Die Bauteile, die die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten sind mindestens 10,00 m von der zum vorhandenen Denkmal sowie zur Leibnizstraße hin orientierten Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers zurückzusetzen.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt

Oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. Firsthöhe bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern (Gebäudehöhe).

Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet, Sondergebiet

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50m zulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der im WA festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50m in Form von Kettenhäusern (ohne Grenzabstand) zulässig.

H nur Hausgruppen zulässig

— • — —

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des Gewerbegebietes, des Mischgebietes sowie des Sonstigen Sondergebietes sind Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen sowie offene Parkdecks innerhalb der überbauba-

ren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.



Umgrenzung für Flächen für PKW – Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Flächen für Stellplätze nur innerhalb der umgrenzten Flächen und Baufenster zulässig.



Zuordnung der Stellplatzflächen zu den jeweiligen Baufeldern, z.B. Stellplatzflächen zum Baufeld A, soweit nicht innerhalb der einzelnen Baufenster liegend.



Umgrenzung für Flächen für Müllsammelplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Sammelplätze für Müll nur innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen, wie Kellerersatzräume oder Gartenlauben sind im Bereich der Vorgärten unzulässig (siehe auch Ziffer 12.1).

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus besonderen städtebaulichen Gründen

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

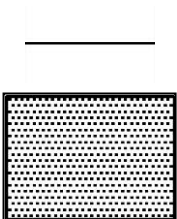
1 WE

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus (z.B. 1 WE).

6. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

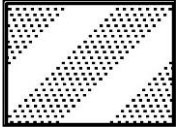


Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung – öffentlich -



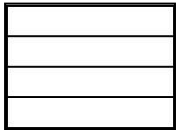
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Die Fläche für den Fuß- und Radweg (Breite ca. 3,50 m) ist als wassergebundene Wege- decke herzustellen.

**BW**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – privat -

Zweckbestimmung:

befahrbarer Wohnweg

7. Versorgungsflächen**gemäß § 9 (1) 12 BauGB**Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:

Trafostation

**8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen****gemäß § 9 (1) 21 BauGB**Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (u. a. Stadt Bielefeld und Stadtwerke) (ohne zeichnerische Darstellung)

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen Leitungen/ Kanäle zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.

Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und Versorgungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.

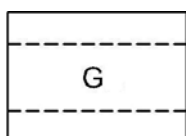


Geh- und Fahrrecht (ausschließlich: nicht- motorisiert) zu Gunsten der Allgemeinheit



Geh- und Fahrrecht (ausschließlich: nicht- motorisiert) zu Gunsten der Allgemeinheit

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind als wassergebundene Wegedecke herzustellen.



Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

- 9. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

gemäß § 9 (1) 23b BauGB

Die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind an das Fernwärmenetz anzuschließen.

- 10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Die Verwaltungsgebäude (GE(N), SO) im Einwirkungsbereich bis 40 m von der Straße Am Stadtholz sowie bis 30 m von der Leibnizstraße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations- und Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

11. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

12.1 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Anzupflanzende Bäume

Bäume entlang des Straßenraumes der Leibnizstraße

Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte ist nach FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 mit einer Mindestgröße von 12 m³ anzulegen, wobei die begrünte Baumscheibe eine Fläche von 5,00m x 3,00m besitzen muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Baumscheibe ist mit Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

Folgende Baumart ist zulässig:

- Sibirsche Ulme (*Ulmus pumilia*)
- Geweihbaum (*Gymnocladus dioica*)

Bäume im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet

An den entsprechenden gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Stehen die Baumstandorte unmittelbar mit einer Stellplatzanlage in Verbindung so ist die Anpflanzung mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Hierbei ist nach jedem 4. ebenerdigen Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn „Olmstedt“ (Acer platanoides „Olmstedt“)
- Spitzahorn „Columnare“ (Acer platanoides „Columnare“)

Begrünung der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet, Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet

Bei der Neuerrichtung bzw. Nutzungsänderung der bestehenden Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen der Baugebiete sind diese mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen.

Je angefangenen 5. ebenerdigen Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum 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 Stellplatzanlagen vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00m (lichtes Maß) anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Anpflanzungen mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn „Olmstedt“ (Acer platanoides „Olmstedt“)
- Spitzahorn „Columnare“ (Acer platanoides „Columnare“)

Baumpflanzung entlang des Geh- und Fahrrechtes

Entlang des südlich des denkmalgeschützten Gebäudes verlaufenden Geh- und Fahrrechtes ist mit der Errichtung einer Erschließungsstraße eine Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube gemäß FLL- Richtlinie, Ausgabe 2010) anzulegen oder als durchgehenden Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 2m (lichtes Innenmaß).

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der

Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

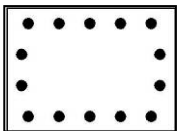
Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten - WA

Sofern nicht als Flächen für Stellplätze oder Nebenanlagen festgesetzt sind entlang der privaten Verkehrsflächen die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Grundstückszuwegungen und sonstige Befestigungen sind innerhalb dieser Flächen zulässig wenn hierdurch nicht mehr als 50% der jeweiligen Vorgartenfläche befestigt wird.

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig.

12.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.



Zu erhaltender Baum

Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

12. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Im Sonstigen Sondergebiet und Gewerbegebiet:

Dachform und -neigung

FD

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Fassaden und Außenwandflächen

Klinker sind als Materialien für die Fassaden und Außenwandflächen unzulässig.

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden,
- sie nicht über maximale Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind zulässig,

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, wenn sie nur in einer Höhe von max. 6,0 m und in einer Breite von max. 2,0 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0m) über dem Gelände errichtet werden,
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, in Form von belichteten Hinweisen für den Suchverkehr.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet:

Dachform / Dachneigung

FD

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 3°.

Dächer von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

Nebenanlagen sind in gleicher Form auszuführen.

Dacheindeckungsmaterialien

Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Flachdachbereiche sind zu bekiesen (Materialfarbe: grau). Extensiv begrünte Dachflächen sind zulässig.

Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen sind hinsichtlich ihres Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Dachaufbauten

Solaranlagen sind auf den Dachflächen unzulässig. Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Sie sind nur in einer farblich dem Hintergrund der Fassade oder des Daches entsprechenden Ausführung zulässig.

Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Putze (RAL 9010). Maximal 15% der jeweiligen Fassadenflächen sind in anderen Materialien bzw. Farbtönen zu gestalten (ohne Fensteranteile). Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (z.B. Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen. Für die Gestaltung von Nebenanlagen sind die gleichen Farbtöne zulässig wie für Hauptbaukörper.

Fenster

Zulässige Farbtöne für Fenster sind:

- Weiß-Töne (RAL 9010),
- Grau-Töne (RAL 7035, 7016, 7015, 7021, 7040, 7046).

Balkonumwehrungen

Für Umwehrungen von Balkonen und Loggien sind folgende Materialien zulässig:

- Ganzglas,
- Ganzglas-Stahlkombinationen,
- Streckmetallgitter,
- Edelstahl.

Zulässige Farbtöne für Umwehrungen sind:

- Weiß-Töne (RAL 9010),
- Grau-Töne (RAL 7035, 7016, 7015, 7021, 7040, 7046).

Markisen / Sonnenschutzvorkehrungen

Markisen, die vor die Fassade auskragen, sind im Mischgebiet sowie im WA-Gebiet unzulässig.

Sonstige Sonnenschutzvorkehrungen sind zulässig. Farbtöne für sonstige Sonnenschutzvorkehrungen sind:

- Weiß-Töne (RAL 9010),
- Grau-Töne (RAL 7035, 7016, 7015, 7021, 7040, 7046).

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von:

- Hecken,
- Trockenmauern (maximale Höhe 1,20 m),
- Sichtbetonelementen (maximale Höhe 1,20 m).

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Mischgebiet nur zulässig wenn:

- sie an der Stätte der Leistungen angebracht werden,
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude maximal 1 Werbeanlage angebracht werden,
- sie maximal bis zur Höhe der Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und
- sie flach auf der Wand liegen und eine Größe von 1,50 qm, eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 0,75 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen,

Werbeanlagen sind unzulässig:

- im Allgemeinen Wohngebiet
- an Nebengebäuden sowie als Anlagen mit wechselndem Licht.

14. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

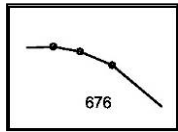
Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax:0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

D

Baudenkmal

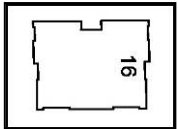
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



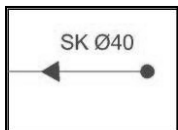
Vorhandene Flurstücksgrenze

1346

Flurstücksnummer



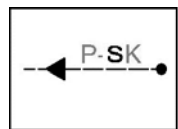
vorhandene Bebauung



vorhandener Schmutzwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



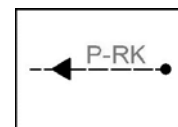
geplanter privater Schmutzwasserkanal



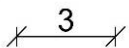
vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Regenwasserkanal



geplanter privater Regenwasserkanal



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m

Hinweis zum Artenschutz

- Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen kann nur in Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden.
- Die im B-Plan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen sind zum Schutz der Funktion als Lebensraum zu erhalten.
- Bäume mit kartierten Höhlungen und Spalten sind in den Wintermonaten (ab Anfang Oktober bis Anfang März) zu fällen. Dadurch wird eine potenzielle Beeinträchtigung von Fledermäusen während der Jungenaufzuchtzeit und Schwärmzeit vermieden,

Hinweise zu den Baugrundverhältnissen

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen unterschiedlichen Bodenverhältnisse (lithographischer Wechsel in Bezug auf den Oberen Grundwasserleiter) wird empfohlen, vor Baubeginn die Baugrundverhältnisse hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens zu überprüfen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten VDI 2719 sowie die FFL-Richtlinie kann im Bauamt (Bauberatung), Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden.