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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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 Bebauungsplans.

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.

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

0 Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
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

WR

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Hinweis: § 3 (4) BauNVO bleibt unberührt.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise sind gemäß § 3 BauNVO i. V. m. §§ 13 und 1 (5) BauNVO zulässig:
Räume für freie Berufe.

WA

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Hinweis: die Teilbauflächen WA_1 – WA_8 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.2.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets 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.

MI

1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Hinweis: die Teilbauflächen MI_1 - MI_7 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

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. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, 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 Gebiets.

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

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

4 WE — Zulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte in den entsprechenden Teilflächen des WR und des WA maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus).

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, hier z.B. maximal 0,4

2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II — Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. maximal zwei Vollgeschosse

II – III — Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

THmax. 13,0 m — 2.3.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 13,0 m

TH 8,5 - 11,5 m — 2.3.2 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier z.B. 8,5 m - 11,5 m

Definition Traufhöhe = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut der der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite.

Hinweis:
Die festgesetzte Traufhöhe ist sowohl auf der der Straße zugewandten Seite als auch auf der abgewandten Seite einzuhalten.

FHmax. 17,0 m — 2.3.3 Maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter, hier z.B. 17,0 m

Definition Firsthöhe = für Gebäude mit geneigten Dächern First bzw. sonstiger oberster Abschluss der Oberkante 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.

2.3.4 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 Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

2.3.5 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:

Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

Teilbauflächen des WA_3 und MI_4 (Lessingstraße): Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen im WA_3 und MI_4 ist ausschließlich auf die Höhenlage der Lessingstraße Bezug zu nehmen.

Bauflächen entlang der Detmolder Straße: Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen der ersten Bauzeile/Grundstückstiefe entlang der Detmolder Straße ist ausschließlich auf die Höhenlage der Detmolder Straße Bezug zu nehmen (MI_{1-3}, MI_6).

Im Nordwesten des Plangebiets ist für das Gebäude Gartenstraße 15 (Flurstück 581) die Gartenstraße für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen maßgeblich.

Im Eckbereich Regerstraße/Lessingstraße ist für die Gebäude Lessingstraße 11 (Flurstück 622) und Regerstraße 11 (Flurstück 624) die Regerstraße für die Ermittlung der zulässigen Trauf- und Firsthöhen maßgeblich.

Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
Bei einer Erschließung über einen Fuß- und Radweg oder einen privaten Erschließungsweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Wege 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 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf maximal 70,0 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:

- Baugrenzen

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.

4 Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im WR und WA
gemäß § 23 (5) BauNVO

Auf den Baugrundstücken im WR und WA sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 31 (1) BauGB bis zu zwei Stellplätze und Carports 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:

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

Hinweis:
Die öffentlichen Fuß- und Radwege werden teilweise mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastet. Auf Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

P — Private Erschließungswege,

Hinweis:
Die privaten Erschließungswege werden in gesamter Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger belastet. Auf Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

5.4 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 BauGB

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH

6.2 Leitungstrassen

Gas — Erdgashochdruckleitung, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadtwerke Bielefeld GmbH)

SK — Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

RK — Regenwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

MK — Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL(A,S,V) — 7.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind in der gesamten Breite mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld GmbH und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten (siehe Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen).

GFL(S) — 7.2 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

GFL(V) — 7.3 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die Flächen in den gekennzeichneten Bereichen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld und der weiteren Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

FL(A) — 7.4 Öffentliche Fuß- und Radwege, mit Fahr- und Leitungsrechten
in gekennzeichneten Bereichen zu Gunsten der Anlieger zu belasten.

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 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu erhalten. (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld). Entsprechend der DIN-Norm 18920 ist der Kronentraufbereich zuzüglich eines Schutzbereiches von 1,5 m von jeglichen baulichen Anlagen, Maßnahmen, Versiegelungen etc. freizuhalten. Bestehende bauliche Anlagen und Versiegelungen genießen Bestandschutz. Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm (gemessen in 1,0 m Höhe), 3-fach verpflanzt, zu ersetzen.

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 entlang bzw. innerhalb der Bereiche, in denen gemäß Eintrag in der Plankarte eine Belastung von mindestens 50 dB(A) nachts besteht*, sind 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 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

10.1.1 Dachform und Dachneigung

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 > 35° — Symmetrisches Satteldach (SD). Mindestneigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z.B. 35°,

SD/WD > 35° — Symmetrisches Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD). Mindestneigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z.B. 35°,

WD 45° - 55° — Symmetrisches Walmdach (WD). mit Neigung der Hauptdachflächen gemäß Eintrag in der Plankarte, z.B. 45°-55°.

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° und 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 Dacheindeckung

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.

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 Bauteils 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 Hauptfirsts liegen.

10.1.4 Abweichungen

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) 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, 0,50 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m².

Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

Ausleger:

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche 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 den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

Freistehende Werbeanlagen:

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 0,50 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m².

Ausnahmsweise kann je Baugrundstück eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung auch im Vorgartenbereich mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Breite von 1,0 m zugelassen werden.

Hinweis: Zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3.5.

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 den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

Freistehende Werbeanlagen:

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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 den Straßenraum ragen. Eine lichte Höhe von 2,5 m zur Straßenfläche muss eingehalten sein.

Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Standtransparent, Hinweistafel) bis zu einer maximalen Größe von 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.

Hinweis:
Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtimmissionen verursachen, sind grundsätzlich die gebietsbezogenen Beleuchtungsstärkten gemäß Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Minderung“ des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - B 2 - 8829 - (V Nr. 5/00) - des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - III A 4 - 62 - 03 -, und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport II A 4 - 850.1 - vom 13.09.2000 in der zz. geltenden Fassung einzuhalten.

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 gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten.

Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 6,0 m 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) und (6) BauGB

11.1 Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB
Ehemaliger Luftschutzstollen Bielefeld Lessingstraße 42–44/ Schubertstraße 7

11.2 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

D — Vorhandene Baudenkmäler

ND — Vorhandene Naturdenkmäler

L — Im Landschaftsplan Bielefeld-Ost festgesetztes Landschaftsschutzgebiet (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

12 Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

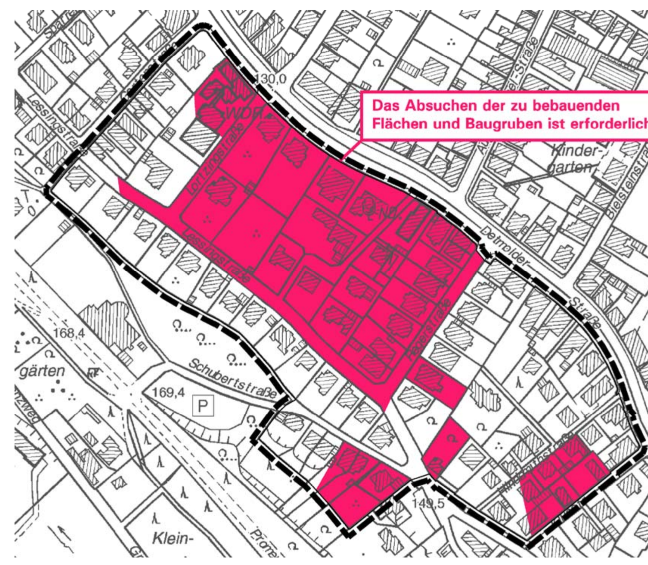
13 — Maßangaben in Meter, hier z.B. 13,0 m

360 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Bebauungsplan III/4/11.01 — Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

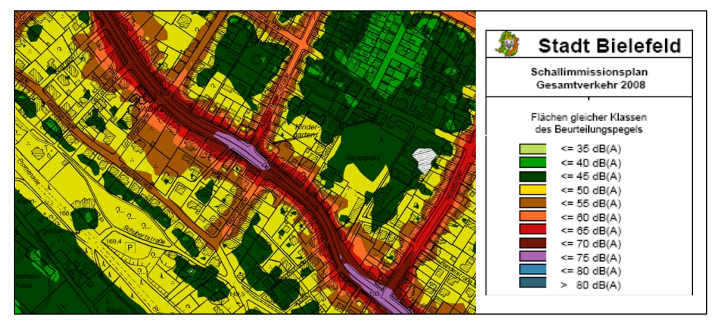
Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-5200250, Fax 0521-5200239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand 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. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg hat festgestellt, dass in den Bereichen zwischen Lortzingstraße und Regerstraße, zwischen Hindemith- und Klusstraße (teilweise) sowie in einzelnen Bereichen wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte und mittlere Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ist anzuwenden. Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sind einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Der Bereich ist in der folgenden Karte kenntlich gemacht:



Im übrigen Plangebiet sind nach heutigem Stand keine konkreten Überprüfungsmaßnahmen erforderlich. Weitere Kampfmittelfunde können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich 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 Umweltbetriebs 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 2,5 m beiderseits 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:** Das Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere schützenswerter Fledermaus- und Vogelarten, kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor einem Abriss von Gebäuden ist daher von einer fachkundigen Person oder Institution zu bestätigen, dass planungsrelevante Arten von dem Abriss nicht betroffen sind. Bei Betroffenheit planungsrelevanter Arten sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Schutzmaßnahmen festzusetzen.
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).



VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: ____________________

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zz. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

___ **Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am ________________ diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

____
Oberbürgermeister

Diese/r Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist

am ________________

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

____
Vorsitzender

____
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab ________________ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am ________________ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom ________________

bis ________________ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am ________________ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/55.00
"WOHNGEBIET LESSINGSTRASSE"-TEILPLAN 2

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	17.12.2002
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	15.11.2011
ENTWURFSBESCHLUSS	21.10.2014
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	21.11.2014 - 22.12.2014
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD
600.5 PM

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- TEIL A
  NUTZUNGSPLAN
  ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT-
  TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U.
  ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

PLANGEBIET: BEGRENZT DURCH DIE DETMOLDER STRASSE IM NORDOSTEN, DIE KLUSSTRASSE UND DIE LESSINGSTRASSE TEILWEISE IM SÜDOSTEN, DIE PROMENADE UND DIE SCHUBERTSTRASSE IM SÜDWESTEN SOWIE DIE GARTENSTRASSE UND IHRE SINNGEMÄSSE VERLÄNGERUNG IM NORDWESTEN

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 68 TLW. UND 69 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

MAßSTAB: 1:1000

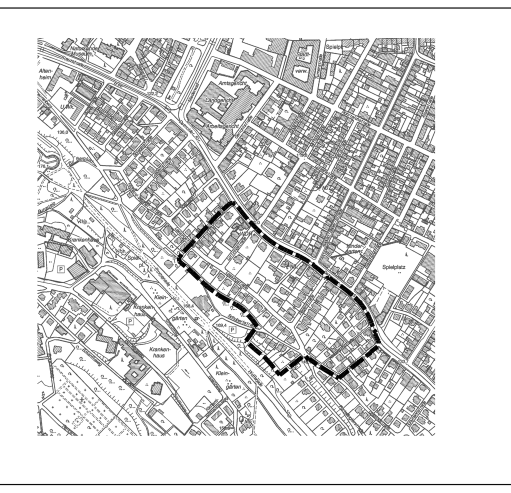
0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: MITTE

ERSTAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/55.00
"WOHNGEBIET LESSINGSTRASSE"-TEILPLAN 2

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M. 1:10000



TEXTBLATT