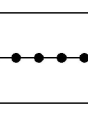
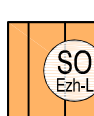
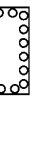
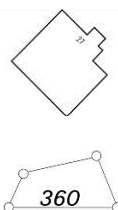
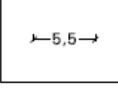
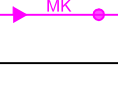


Angabe der Rechtsgrundlagen	
	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208). <u>Anmerkungen:</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuweiterhandlungen 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 § 34 (3) BauO NRW als solche nicht geahndet werden.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage																																									
0	Abgrenzungen																																								
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</u>																																								
	0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten</u>																																								
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB																																								
	1.1 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> 1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO: - Wohngebäude mit Einschränkung für Wohnungen im schraffierten Randbereich (Lärmpegelbereich VII) auf dem Flurstück Nr. 1431 gemäß Punkt 9.4.2 - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2. 1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.																																								
	1.2 <u>Sondergebiete SO großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel gemäß § 11 BauNVO</u> a) Sondergebiet SO ₁ großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittel“: Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche (VK _{max}) von 1.200 m². b) Sondergebiet SO ₂ großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittel“: Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfäche (VK _{max}) von 1.610 m² sowie ein nicht-flächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfäche (VK _{max}) von 90 m². 1.2.1 Das zulässige Hauptsortiment der Lebensmittelmärkte im SO ₁ und SO ₂ sowie des nicht-flächigen Einzelhandelsbetriebs im SO ₂ umfasst jeweils die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept): <table><tr><th>Nahversorgungsrelevante Sortimente</th></tr><tr><td>Drogengewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</td></tr><tr><td>Getränke</td></tr><tr><td>Nahrungs- und Genussmittel</td></tr><tr><td>Pharmazutika, Reformwaren</td></tr><tr><td>Schreibwaren</td></tr><tr><td>Zeitschriften / Zeitschriften</td></tr></table> 1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind im SO ₁ und SO ₂ jeweils nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfäche zulässig. <table><tr><th>Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</th></tr><tr><td>Bekleidung</td></tr><tr><td>Bettwäsche</td></tr><tr><td>Bild- und Tondräger</td></tr><tr><td>Bilderahmen</td></tr><tr><td>Bücher</td></tr><tr><td>Computer und Zubehör</td></tr><tr><td>Elektronikgeräte</td></tr><tr><td>Foto</td></tr><tr><td>Garten</td></tr><tr><td>Geschenkartikel</td></tr><tr><td>Glas / Porzellan / Keramik</td></tr><tr><td>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren /</td></tr><tr><td>Mietwaren</td></tr><tr><td>Stoffe / Wolle</td></tr><tr><td>Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektronikgeräte)</td></tr><tr><td>Hemdtouren, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche</td></tr><tr><td>Hörgeräte</td></tr><tr><td>Kunstgewerbe / Bilder</td></tr><tr><td>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</td></tr><tr><td>Musikinstrumente und Zubehör</td></tr><tr><td>Optik, Augenoptik</td></tr><tr><td>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</td></tr><tr><td>Sanitätsbedarf</td></tr><tr><td>Schuhe</td></tr><tr><td>Spelwaren</td></tr><tr><td>Sportartikel - geräte (ohne Sportgroßgeräte)</td></tr><tr><td>Sportbekleidung</td></tr><tr><td>Sportschuhe</td></tr><tr><td>Telekommunikation und Zubehör</td></tr><tr><td>Uhren / Schmuck</td></tr><tr><td>Unterhaltungselektronik und Zubehör</td></tr><tr><td>Wäsche / Miedervaren / Badmoden</td></tr></table>	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Drogengewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	Getränke	Nahrungs- und Genussmittel	Pharmazutika, Reformwaren	Schreibwaren	Zeitschriften / Zeitschriften	Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	Bekleidung	Bettwäsche	Bild- und Tondräger	Bilderahmen	Bücher	Computer und Zubehör	Elektronikgeräte	Foto	Garten	Geschenkartikel	Glas / Porzellan / Keramik	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren /	Mietwaren	Stoffe / Wolle	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektronikgeräte)	Hemdtouren, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte	Kunstgewerbe / Bilder	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Musikinstrumente und Zubehör	Optik, Augenoptik	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	Sanitätsbedarf	Schuhe	Spelwaren	Sportartikel - geräte (ohne Sportgroßgeräte)	Sportbekleidung	Sportschuhe	Telekommunikation und Zubehör	Uhren / Schmuck	Unterhaltungselektronik und Zubehör	Wäsche / Miedervaren / Badmoden
Nahversorgungsrelevante Sortimente																																									
Drogengewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel																																									
Getränke																																									
Nahrungs- und Genussmittel																																									
Pharmazutika, Reformwaren																																									
Schreibwaren																																									
Zeitschriften / Zeitschriften																																									
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)																																									
Bekleidung																																									
Bettwäsche																																									
Bild- und Tondräger																																									
Bilderahmen																																									
Bücher																																									
Computer und Zubehör																																									
Elektronikgeräte																																									
Foto																																									
Garten																																									
Geschenkartikel																																									
Glas / Porzellan / Keramik																																									
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren /																																									
Mietwaren																																									
Stoffe / Wolle																																									
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektronikgeräte)																																									
Hemdtouren, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche																																									
Hörgeräte																																									
Kunstgewerbe / Bilder																																									
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme																																									
Musikinstrumente und Zubehör																																									
Optik, Augenoptik																																									
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren																																									
Sanitätsbedarf																																									
Schuhe																																									
Spelwaren																																									
Sportartikel - geräte (ohne Sportgroßgeräte)																																									
Sportbekleidung																																									
Sportschuhe																																									
Telekommunikation und Zubehör																																									
Uhren / Schmuck																																									
Unterhaltungselektronik und Zubehör																																									
Wäsche / Miedervaren / Badmoden																																									
Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (<i>Dünker und Kruse – Stadtforschungsplanung, Dr. Accolla - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009</i>).																																									
1.2.3 Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im SO ₁ und SO ₂ sind jeweils auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt. Ausnahmen können im Einzelfall bei Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Lieferfahrtsdienste sind auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.																																									
Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/1415 „Einzelhandel Döringhauser / Delmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014.																																									

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6
1,2	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,2
III	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. maximal drei Vollgeschosse
THmax. ... ü. NHN	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO
GHmax. ... ü. NHN	2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
GHmax. ... ü. NHN	2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
GHmax. ... ü. NHN	2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
	2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Antik)
	2.4.5 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB in den Teilflächen des Mi: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand 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).
	2.4.6 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB in den Teilflächen des SO: Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 2,0 m überschritten werden.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauGB
o	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien oder Baugrenzen umgrenzter Bereich: - Baulinie - Baugrenzen Hinweis: Die Baugrenze für die Bebauung im Westen der Teilfläche SO1 ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie der Straße Fadenweg.
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St	4.1 <u>Fläche für Stellplatzanlagen</u> Stellplätze in den Teilflächen des SO sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinweis: Regelungen zur Stellplatzbegrünung, siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 10.2.1
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u>
	5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u>
	5.3 <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz Zu-/ Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben ausdrücklich zulässig
	5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> 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 gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
	6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>
	Trafostation der Stadtwerke Bielefeld
7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten
	7.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Stadtwerke zu belasten
	7.3 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger zu belasten

		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 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Hecken-/ Strauchbepflanzung; Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 80-100 cm. Geeignete Arten sind z. B. Liguster, Spierstrauch, Schneeeibei, Weigelle, Gallen-Sumach. Natürliche Abgänge sind gleichseitig zu ersetzen. Werden in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.																		
		Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauBG																		
		9.1 <u>Lärmschutzwand</u> Erichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 5,50 m über Gelände. Die Lärmschuttwand muss in geschlossener Bauweise und einem Einfügungsdämpfungsmaß $D_s = \geq 25$ dB bzw. einem Flächengewicht $m^2 = \text{kg/m}^2$ ausgeführt werden.																		
		9.2 <u>Fahrgassen Stelplatzanlage</u> Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren. Alternativ kann ein schalltechnisch gleichwertiges Material verwendet werden (z. B. ungestuftes Pflaster).																		
		9.3 <u>Warenanlieferung</u> Die jeweiligen Bereiche der Warenanlieferung sind zu überdecken und dreiseitig einzuhäusen. Die Innenseiten sind absperrbar auszuführen.																		
		Grundlage: Schallschneisen Gutachten im Rahmen des Absorptionsverfahrens Nr. III/V15 „Einzelanordn. Oerlinghausen / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014.																		
		9.4 <u>Passiver Schallschutz</u>																		
		9.4.1 <u>Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen</u> a) Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß $d_{R,w}$ erd. R.w. res der Außenbauteile genägend anzufügen (Tab. 8, Ausgabe November 1999, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel</th><th>erd. R.w. res der Außenbauteile, jeweils für Lärmpegelräume in Wohnungen u.ä.</th><th>Büroräume u.ä.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III / 61 – 65 dB (A)</td><td>35 dB</td><td>30 dB</td></tr> <tr> <td>IV / 66 – 70 dB (A)</td><td>40 dB</td><td>35 dB</td></tr> <tr> <td>V / 71 – 75 dB (A)</td><td>45 dB</td><td>40 dB</td></tr> <tr> <td>VI / 76 – 80 dB (A)</td><td>50 dB</td><td>45 dB</td></tr> <tr> <td>VII / > 80 dB (A)</td><td>-)</td><td>50 dB</td></tr> </tbody> </table> *) Die Anforderung sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen. b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, larmabschirmten Bereich her möglich ist. Hinweis zur Wohnungsrundgestaltung bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissgestaltung in vorhandene Gebäuden: Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der larmabgewandten Seite anzuordnen. c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Grundlage: Schallschneisen Untersuchung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsgebiet Nr. III/V4 „Einzelanordn. Oerlinghausen / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 09.10.2014.	Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erd. R.w. res der Außenbauteile, jeweils für Lärmpegelräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.	III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB	IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB	V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB	VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB	VII / > 80 dB (A)	-)	50 dB
Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erd. R.w. res der Außenbauteile, jeweils für Lärmpegelräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.																		
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB																		
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB																		
V / 71 – 75 dB (A)	45 dB	40 dB																		
VI / 76 – 80 dB (A)	50 dB	45 dB																		
VII / > 80 dB (A)	-)	50 dB																		
		9.4.2 <u>Anordnung schutzbedürftiger Räume in Gebäuden mit Wohnnutzung im Lärmpegelbereich VII</u> Im Falle von Neubau, wesentlichem Umbau oder Nutzungsänderung gilt bei Anordnung eines Gebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 1431 innerhalb des Lärmpegelbereichs VII: Die Raumaufteilung im Gebäude ist so vorzunehmen, dass innerhalb des schraffierten Randbereichs keine Aufenthaltsräume angeordnet werden. Nebenräume bzw. Gebäudeerschließungsfächen sind hier zulässig. Hinweis zum Begriff Aufenthaltsraum: Abgesiebt wird auf den Begriff „Aufenthaltsraum“ gemäß § 2 (7) Bauo NRW, also auf Räume, die zum nicht vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (z. B. Wohn- und Schlafräume, Küchen, Arbeitsräume).																		
		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> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Flachdach - Puttdach, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, hier maximal 10° - Symmetrisches geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier über 35° Definition symmetrisches geneigtes Dach: Symmetrische Neigung der Hauptdachflächen und gleichzeitig identische Länge der Hauptdachfläche vom First bis zur Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (z.B. symmetrisches Sattel- oder Krüppeldachdach). Bei Nebendächern, untergeordneten Bautteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei An-/ Umbauten im überplanten Altbestand können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.																		
		10.1.2 <u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen an den Gebäuden in den Teilflächen des SO: Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen unzulässig (<i>Ausnahme: freistehende Werbeanlagen</i>). Unzulässige Anbringensorte für Werbeanlagen in den Teilflächen des SO sind die jeweils südliche und westliche Außenfassade. Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen in den Teilflächen des SO: In der Teilfläche SO2 ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamtfläche von 6,0 m² (bezogen auf die Ausbaubreite der Stellplatzanlage am Aufstellstandort) sowie einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig. Im SO2 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.																		

	Farbwahl und Bemalung der Werbeanlagen: Werbeanlagen mit blinkenden, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben. <u>Unzulässige Werbeanlagen:</u> Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.
10.2	<u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW
10.2.1	<u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u> Stellplatzanlagen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils 6 angefangene ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) fachgerecht zu pflanzen, zu unterpfählen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Geeignete Baumarten sind z. B. Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Thüninger Mehlbeere (<i>Sorbus thuringica</i>), Vollgalei (<i>Malus tschonoskii</i>), für die Unterpflanzung eignen sich niedrige Stauden wie Bodendeckerrosen, Zwergmispel oder Frauenmantel. Die Pflanzbreite der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,0 m x 5,0 m (lichtes Maß, mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzugeben. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbreite durchgehend anzugeben (Mindestbreite 2,0 m als lichtetes Maß, Baumabstand 8-10 m). Die Baumscheiben sind vollständig zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. <i>Hinweis zur Gestaltung der Stellplatzanlage:</i> Es wird eine Teilversiegelung der Stellplätze (z. B. durch Verwendung von Rasenflurpflaster, Okapflaster) empfohlen. Hinsichtlich der Ausführung der Fahrpasseien wird auf die textliche Festsetzung Punkt 9.2 verwiesen.
10.2.2	<u>Begrünung Schallschutzwand</u> Die Schallschutzwand ist auf ihrer dem Marktgebäude abgewandten, östlichen bzw. südlichen Seite mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Pflanzschicht 1 Pflanze je angefangenen 1 lm Wand. Geeignete Arten sind z. B.: Efeu (<i>Hedera helix</i>), Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>); Gewöhnliche Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>).
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,5 m
	Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)
	Kennzeichnung Baufeld im Lärmpegelbereich VII mit Einschränkung für Gebäude mit Wohnnutzungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume, s. Punkt 9.4.2)
Hinweise zur Beachtung	
1.	<u>Bodenendkmale:</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte der Werkzeuge unverändert zu erhalten.
2.	<u>Altstätten:</u> Altstätten 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.	<u>Bombenblindlager:</u> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildbeurteilung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Feststellungen oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehreinheit (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4.	<u>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:</u> Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsfächchen und den Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck ist die Baufraganten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsfächchen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Baulandstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenabschüttungen (z.B. Larmschutt, wall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsfächchen (RSO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spüllfahrzeuge etc.) den Privatweg schädlos befahren können.
5.	<u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u> Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortdienlichen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebäude so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
6.	<u>Auslage DIN-Norm:</u> Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauplatz der Stadt Bielefeld, Bauberingung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE	
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: _____ (bzgl. Bebauung) _____ (bzgl. Flurstücksnachweis)	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.	
Bielefeld,	
ÖbVI	Wilkins
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 _____	
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.	

[illegible]