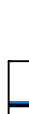
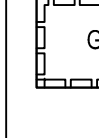
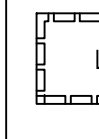
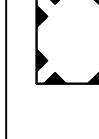
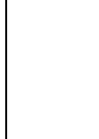


|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).</p> <p><b>Anmerkung</b></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p> |
|                                                                                    | <p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>0</b>                                                                           | <p><b>Abgrenzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | <p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1</b>                                                                           | <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | <p><b>1.1 Allgemeines Wohngebiet</b><br/>gemäß § 4 BauNVO</p> <p><b>1.1.1 WA 1 (Blockrandbereiche):</b><br/>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</p> <p><b>1.1.2 WA 2 (Blockinnerebereiche):</b><br/>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | <p><b>1.2 Mischgebiet</b><br/>gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen;</li> <li>- die allgemein auch als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO entlang der <b>Detmolder Straße</b>: Wohnungen im Erdgeschoss</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2</b>                                                                           | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 16 BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>max. 80 m²</b>                                                                  | <p><b>2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige Grundfläche mit Flächenabgang (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)</p> <p>Sofern keine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 und im Mischgebiet (MI) 0,6.</p> <p>In den Blockinnerebenen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><b>Ausnahme:</b><br/>Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     |       | <p>wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                     | 2.2   | <p><b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b><br/>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2 und im Mischgebiet (MI) 1,2.</p> <p><u>Ausnahme:</u><br/>Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Geschossflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden, wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                              |
| II - III                                                                            | 2.3   | <p><b>Zahl der Vollgeschosse (Z)</b><br/>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| III                                                                                 |       | <p>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><i>Hinweis: Staffelgeschoss, siehe Nr. 10.2.2.3</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     | 2.4   | <p><b>Höhe baulicher Anlagen</b><br/>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter, hier z. B. 12 m</p> <p>Definition Firsthöhe: Für Gebäude mit geneigten Dächern First bzw. sonstiger oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FH max. 12 m                                                                        | 2.4.1 | <p><u>Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB:</u><br/>Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungszustandes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Firsthöhe).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | 2.4.2 | <p>Bei der Ermittlung der Höhe der <u>baulichen Anlagen</u> sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p>Die zulässige maximale Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:</p> <p>In den Blockrandbereichen:<br/>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbaustand: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>In den Blockinnenbereichen gilt die in der Plankarte für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche eingetragene maximale Firsthöhe in Meter über Normalnull (die maximal zulässige Firsthöhe ist hier bereits mit einbezogen).</p> |
| z.B. 139 m ü. NNH                                                                   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 3     | <p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b><br/>gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | 3.1   | <p><b>Bauweise</b><br/>gemäß § 22 BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | o     | <p>offene Bauweise</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | a     | <p>abweichende Bauweise - Grenzabstände ab &gt; 1 m sind zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |       | <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |       | <p>nur Doppelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |       | <p>nur Hausgruppen zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |       | <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | 3.2   | <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 3.2.1 | <p>Die festgesetzten Baugrenzen im WA 2 und für die Grundstücke Detmolder Straße 25 - 33 (MI) sowie alle rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen im MI und WA 1 können für untergeordnete Bautelle, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen, um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.</p> <p>An der Detmolder Straße 25 - 33 ist für untergeordnete Bautelle eine Überschreitung der vorderen Baugrenze möglich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | 4     | <p><b>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</b><br/>gemäß § 9 (1) 6</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | 3 Wo  | <p>Maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (je Einzenhaus, je Doppelhaushälfte)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 5     | <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | 5.1   | <p>Straßengrenzungslinie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  | 5.2   | <p>Straßenverkehrsfläche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="842 113 874 148">6</div> <div data-bbox="842 148 874 276">   </div> | <div data-bbox="874 113 1190 148"> <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b><br/> gemäß § 9 (1) 21 BauGB </div> <div data-bbox="874 148 1190 276"> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger<br/><br/> mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <div data-bbox="842 366 874 403">7</div> <div data-bbox="842 403 874 1419">  </div>                                                                                  | <div data-bbox="874 366 1190 403"> <b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzung;</b><br/> <b>die zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-sionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu-treffenden baulichen und sonstigen tech-nischen Vorkehrungen</b><br/> gemäß § 9 (1) 24 BauGB </div> <div data-bbox="874 403 1190 458"> Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfol-gend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen: </div> <div data-bbox="874 458 1190 493"> <div data-bbox="874 458 893 476">7.1</div> <div data-bbox="893 458 1190 493"> <b>Verkehrslärm</b> </div> </div> <div data-bbox="874 493 1190 531"> <div data-bbox="874 493 893 511">7.1.1</div> <div data-bbox="893 493 1190 531"> <u>Baulicher Lärmschutz:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 531 1190 566"> Entlang der Detmolder Straße und August-Bebel-Straße sind bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Räumnutzungen (Wohn- und Schlaf-räume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) vor-zunehmen. </div> <div data-bbox="893 566 1190 676"> Neubauten oder wesentliche Änderungen des Be-standes entlang der Detmolder Straße, der Gerich-tstraße und der August-Bebel-Straße sind durch pas-sive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen dert zu schützen, dass in Wohnräumen tags max. 35 dB(A) und Schlafräume (max. 30 dB(A)) im WA sowie Wohnräume (max. 40 dB(A)) und Schlafräume (max. 35 dB(A)) im MI bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Nachts ist ein Pegel von 50 dB(A) an Gebäudessassenden (Wohnen) sicherzustellen. </div> <div data-bbox="893 676 1190 731"> Im MI ist die Einhaltung von 50 dB(A) tags an min-destens einer langen Gebäudeseite und in einem Außenwohnbereich sicherzustellen. </div> <div data-bbox="893 731 1190 784"> Außenflächen mit Lärmpegeln ab 65 dB(A) tags sind durch bauliche Schutzmaßnahmen zu beruhigen (u. a. Lärmschirmung im rückwärtigen Außenwohnbereich, z. B. durch Lärmschutzelemente wie Mauern, Holzwände). </div> <div data-bbox="893 784 1190 876"> An Gebäudessassenden ab 70 dB(A) tags sind zwingend besondere bauliche Lärmschutzvorkehr-ungen vor Wohnraumbenutzern zu errichten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten). Angemessene technische Lärmschutzvorkehrungen (Lärmab-wandte Grundrisse, Schallschirmung, Gesamtaußen-bauweise) sind vorzuziehen. </div> <div data-bbox="893 876 1190 1001"> Die Gebäude entlang der Detmolder Straße Nr. 11 bis 41 a sowie August-Bebel-Straße Nr. 174 bis 194 (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im MI sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen dert zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhbedürftigen Einzelbüros max. 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen max. 45 dB(A), in Groß-raumbüros, Gaststätten und Läden max. 50 dB(A) sowie in Unterschubzügen, Kommunikations- und Büroräumen innerhalb von Arbeitsräumen tags max. 40 dB(A) nicht überschritten werden. </div> <div data-bbox="893 1001 1190 1038"> Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. </div> <div data-bbox="874 1038 1190 1076"> <div data-bbox="874 1038 893 1056">7.1.2</div> <div data-bbox="893 1038 1190 1076"> <u>Lärmabgewandte Grundrissgestaltung:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1076 1190 1148"> Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichststraße und der August-Bebel-Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeord-net werden. </div> <div data-bbox="874 1148 1190 1183"> <div data-bbox="874 1148 893 1166">7.1.3</div> <div data-bbox="893 1148 1190 1183"> <u>Schadstoffabgewandte Grundrissgestaltung:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1183 1190 1274"> Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur schadstoffabgewandten Seite an-geordnet werden. </div> |
| <div data-bbox="842 1419 874 1456">8</div> <div data-bbox="842 1456 874 1891">  </div>                                                                             | <div data-bbox="874 1419 1190 1456"> <b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/> gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB </div> <div data-bbox="874 1456 1190 1493"> <div data-bbox="874 1456 893 1473">8.1</div> <div data-bbox="893 1456 1190 1493"> <u>Zu erhaltender Baum:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1493 1190 1583"> Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauer-haft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhal-tenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc., sind im Schutzbereich (aktuelle Kronenaußen-reich zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand) der Bäume untersagt. Bei Abgang ist der Baumbestand zu ersetzen. </div> <div data-bbox="874 1583 1190 1618"> <div data-bbox="874 1583 893 1601">8.2</div> <div data-bbox="893 1583 1190 1618"> <u>Begrünung von Stellplatzanlagen:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1618 1190 1728"> PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachge-recht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Her-stellung der Stellplätze (aktuelle Kronenaußen-reich zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand) der Bäume untersagt. Die Pflanzbreite der Baumbestandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 120 m² Pflanzbreite) anzulegen. </div> <div data-bbox="893 1728 1190 1764"> Weitere Festsetzungen zu Stellplatzanlagen in Vorgärten siehe Nr. 10.1 </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9        | <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9.1      | <p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Feldermäusen und Baumhöhlenbrütern</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9.1.1    | <p><b>Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Feldermäuse- und Vögelarten</b></p> <p><b>Kontrolle:</b> Vor einer Veränderung der Gebäude (Umbau/Abriß, Sanierung u. a. des Dachstuhls, der Fassaden, Keller, sonstiger Hohlräume) sind die potenziellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf Feldermäuse und Vögel zu kontrollieren.</p> <p><b>Maßnahmen bei Nachweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem Nachweis von Feldermäusewochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen.</li> <li>• Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. umzusiedeln.</li> <li>• Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden (z. B. Dachstuhl) oder an den überplanten Gebäuden (z. B. Fassade) sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere vergleichbare Anzahlen von Ersatzquartieren in oder an den Gebäuden anzubringen (Ersatzquartier).</li> </ul> |
| 9.1.2    | <p><b>Vermeidungsmaßnahmen für baumhöhlenbewohnende Feldermäuse und Baumhöhlenbrüter (z. B. Kleinspecht, Gartenrotschwanz)</b></p> <p><b>Kontrolle:</b> Vor Baumaßnahmen sind die zu beseitigenden -gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Fleder- mäuse und Baumhöhlenbrüter zu kontrollieren.</p> <p><b>Maßnahmen bei Nachweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem Nachweis von Feldermäusewochenstuben und Brutnachweisen planungsrelevanter Vögelarten sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen.</li> <li>• Beim Nachweis überwinternder Feldermäuse sind diese ggf. umzusiedeln.</li> <li>• Beim Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlen der aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigenden Quartiere/ Brutplätze geeignete Ersatzquartiere an Althölzern im Plan- gebiet anzubringen.</li> </ul>                                                       |
| 9.1.3    | <p><b>Zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen:</b> Die Rodung von Baumbeständen sollte grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Feldermäuse und der Vögel, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 01. März), durchgeführt werden (Ausnahme: Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung).</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl in die Genehmigungen zu baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen aufnehmen als auch bei nicht genehmigungspflichtigen Veränderungen zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10       | <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b></p> <p>gemäß § 4 (a) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10.1     | <p><b>Vorgartenfläche</b></p> <p>Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze festgesetzt.</p> <p>Die Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.</p> <p>Im Vorgartenbereich an der Luisenstraße (zv. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie Detmolder Straße 13, 15 und 17 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.</p> <p><b>Ausnahme:</b><br/>Im Vorgartenbereich der Grundstücke Detmolder Straße 25-33 sind Stellplätze zulässig.</p> <p><i>Weitere Festsetzungen zur Begrünung von Stell-<br/>anlagen siehe Nr. 8.2</i></p>                                                                                                                                                     |
| 10.2     | <p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10.2.1   | <p><b>Dächer</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10.2.1.1 | <p><b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p> <p>Es sind nur folgende geneigte Dächer zulässig:<br/>Satteldach, Walmdach und Krüppelwalm, Mansarddach, Zeltdach, „Berliner Dach“ (gekapptes Walmdach, Krüppelwalm- oder Mansarddach).</p> <p>Für Satteldächer, Walmdach und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer wird eine Mindestdachneigung von 20° aufwärts festgesetzt.</p> <p>Dächer von aneinander gebauten Gebäuden, sowie aneinander gebauten Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.</p> <p>Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdächern sowie einer Dachbegrünung auszubilden.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10.2.1.2 | <p><b>Dacheindeckung</b></p> <p>Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10.2.1.3 | <p><b>Dachaufbauten und -einschnitte</b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Windaufwind nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammen- gerechnet. Die Lage der Dachaufbauten und Dach- einschnitte ist aus der Fassadengliederung der da- mit verbundenen Gebäudefassade abzuleiten. Vom Ort- gang sowie zwischen zwei Gängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 10.2.2   | <b>Wände / Kubatur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  | 10.2.2.1 | <b>Drempelhöhe</b><br><br>Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,60 m. Es gilt das an der Einfassende gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | 10.2.2.2 | <b>Sockel</b><br><br>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Die Höhe ist zu messen bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Unter Bezugspunkt: <i>Siehe Nr. 2.4.2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | 10.2.2.3 | <b>Staffelgeschoss</b><br><br>Ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss), ist unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | 10.2.2.4 | <b>Farbgebung und Material</b><br><br>Wände von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | 10.2.2.5 | <b>Fassadenbegrenzung</b><br>Fassadenbegrenzung ist zulässig. Fassadenbegrenzungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | 10.3     | <b>Werbeanlagen</b><br>gemäß § 89 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | 10.3.1   | <b>Anlagen der Außenwerbung gemäß § 10 BauO NRW</b><br><br>Gemäß § 10 (4) Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterstützung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | 10.3.2   | <b>Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)</b><br><br><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u><br>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudecken einhalten.<br><br><u>Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:</u><br>Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.<br><br><u>Ausleger:</u><br>Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m <sup>2</sup> 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.<br><br><u>Freistehende Werbeanlagen:</u><br>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z. B. Standtransparent, Hinweistafel) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Oberkante Straße/ Gehweg nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 0,50 m <sup>2</sup> pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m <sup>2</sup> .<br><br>Ausnahme: Eine 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.<br><br><u>Hinweis:</u><br><i>Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4.2.</i><br><br><u>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</u><br>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.<br><br><u>Unzulässige Werbeanlagen:</u><br>Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen sind Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig. |
|  | 10.3.3   | <b>Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA)</b><br><br><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u><br>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudecken einhalten.<br><br><u>Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:</u><br>Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1,0 m <sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.<br><br><u>Ausleger:</u><br>Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m <sup>2</sup> 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.<br><br><u>Freistehende Werbeanlagen:</u><br>Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br><br>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z. B. Standtransparent, Hinweistafel) bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m <sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über dem natürlichen Gelände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</b><br/>Die Verwendung von großen Farben, Licht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.</p> <p><b>Unzulässige Werbeanlagen:</b><br/>Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.</p> <p><i>Hinweis:</i><br/>Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtmissionen verursachen, sind grundsätzlich die geltenden besonderen Beleuchtungsstärken gemäß <i>Verordnung „Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Küstenschutz, Umweltschutz, Natur- und Verbraucherschutz - VS 88004-411 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - V1 1-850 vom 11.12.2014 in der z. geteilten Fassung einzuhalten.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Sonstige Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <div><div><div>NO</div><div>D</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div><div>11.1</div><div>Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)</div></div> <div><div>11.2</div><div>Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung)<br/>Die Belange des Bodendenkmalverhaltens und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauBG zu berücksichtigen.</div></div> <div><div>11.3</div><div><p><b>Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld:</b></p><p>Wenn bei Erarbeiten cultural oder erdschichtliche Bodendenkmale oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtbild 24, 4, 33099 Bielefeld, Tel. 0521 59189611; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wlw.org, anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p></div></div> <div><div>11.4</div><div><p><b>Kampfmittelüberprüfung:</b></p><p>Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Planungsbereich. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“.</p><p>Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.</p><p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verunreinigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 - 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.</p></div></div> <div><div>11.5</div><div><p><b>Bodenschutz:</b></p><p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden.</p></div></div> <div><div>11.6</div><div><p><b>Ver- und Entsorgungsleitungen:</b></p><p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsfahrten Entwässerungsleitungen zu verlegen, 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 betreten. Deren Zweck ist der privaten Verkehrsfahrten darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrchance keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf keine Schutzmaßnahmen streifen weder überbauen noch mit freizulegenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenauflösungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kalandischkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsfahrten (RSO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schädlich befahren können. Die Straßentiefe ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.</p><p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baupflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p><p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenrand der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzuziehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenrand der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p><p>Konkrete Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage zu informieren. Beschädigungen sind zu vermeiden. Dabei ist die Kabelschutzwandierung der jeweiligen Netzbetreiber zu beachten. Ein ungehinderter Zugang muss jederzeit möglich sein.</p></div></div> <div><div>11.7</div><div><p><b>Überflutungsschutz:</b></p><p>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergieereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Planungsleistungen zu bebauenden Grundstücken durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugsgröße für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:</p><p>Erdschotterfüßboden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugsgröße angeordnet</p></div></div> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|---------------------------|--|---------------------------------------------------|--|---------------------|--|------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|-------------------------------|--|---------------------|
|  | <p>werden, Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zufahrten und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkanten / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schattlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird empfohlen, auf Keller und Tiefgaragen zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden (z. B. Weißbe-Wanne).</p> <p>11.8 Darüber hinaus wird aufgrund von Starkregenereignissen empfohlen, den Zufluss zur Kanalisation durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung positiv zu beeinflussen.</p> <p><u>Normative Regelungen zur Einsichtnahme in der Bauberatung:</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 und der Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ können im Bauamt, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.</p> |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | <p style="text-align: center;"><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p> <table><tr><td></td><td>Maßzahl (in m)</td></tr><tr><td></td><td>Flurstücksgrenze, -nummer</td></tr><tr><td></td><td>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</td></tr><tr><td></td><td>Nebenanlage, Garage</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Mischwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Regenwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>Bestand Bäume (nachrichtlich)</td></tr><tr><td></td><td>private Stellplätze</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Maßzahl (in m) |  | Flurstücksgrenze, -nummer |  | vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer |  | Nebenanlage, Garage |  | vorhandener / geplanter Mischwasserkanal |  | vorhandener / geplanter Regenwasserkanal |  | vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal |  | Bestand Bäume (nachrichtlich) |  | private Stellplätze |
|  | Maßzahl (in m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Flurstücksgrenze, -nummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Nebenanlage, Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Mischwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Regenwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Bestand Bäume (nachrichtlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | private Stellplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <p>Stand der Kartengrundlage: 12.05.2020</p> <p>Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planziehangabeverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Amt für Geoinformation und Kataster<br/>i.A.</p> |  |
| <p><u>    </u> Ausfertigung</p> <p>Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>_____<br/>Oberbürgermeister</p>                                                            |  |
| <p>Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt<br/>i.A.</p>                                                  |  |

**BEBAUUNGSPLAN NR.** III/4/57.00  
"MITTEL STRASSE"

| <b>VERFAHRENSSTAND:</b>       | <b>DATUM:</b>           |
|-------------------------------|-------------------------|
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS         | 13.06.2006              |
| FRÜHZEITIGE                   |                         |
| ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG    | 02.06.2014 - 20.06.2014 |
| ENTWURFSBESCHLUSS             | 24.05.2016              |
| ZWEITHE AUSLEGUNG             | 15.07.2016 - 26.08.2016 |
| ZWEITER ENTWURFSBESCHLUSS     | 02.02.2021              |
| ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 03.09.2021 - 04.10.2021 |
| SATZUNGSBESCHLUSS             |                         |
| RECHTSVERBINDLICHKEIT         |                         |

**PLANVERFASSER:**  
BAUAMT BIELEFELD  
TEAM 600.42

**PLANGEBIET:** BEGRENZT DURCH DIE GERICHTSTRASSE,  
AUGUST-BEBEL-STRASSE, DETMOLDER  
STRASSE, LUISENSTRASSE

**GEMARKUNG/ FLUR:** GEMARKUNG BIELEFELD,  
FLUR 69

**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

**MAßSTAB:** 1:500



\_\_\_\_\_

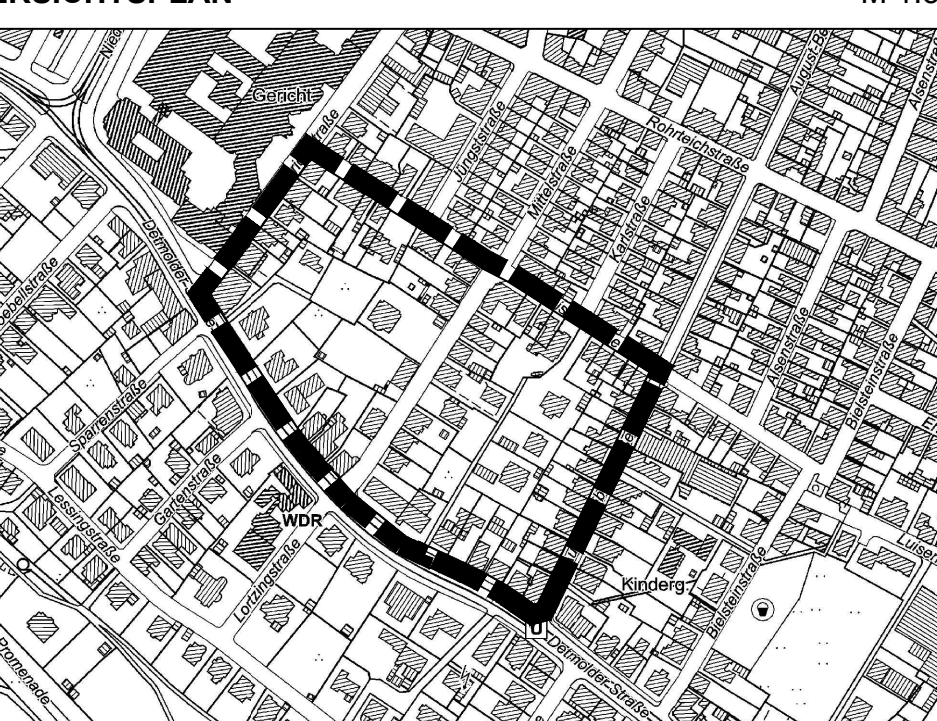


STADTBEZIRK: MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III//4/57.00  
MITTELSTRASSE

## SATZUNG

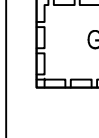
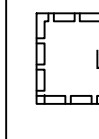
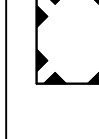
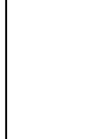
**ÜBERSICHTSPLAN** M 1:5.000



The overview map shows the city of Berlin with a grid of streets. A thick black dashed line outlines the study area, which is located in the central part of the city. The map includes labels for various districts and landmarks, such as 'Mitte', 'Friedrichshagen', and 'Treptow'. The scale is indicated as M 1:5.000.

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).</p> <p><b>Anmerkung</b></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwerdhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 0          | <p><b>Abgrenzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1          | <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 (1) 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | <p>1.1 <b>Allgemeines Wohngebiet</b><br/>gemäß § 4 BauNVO</p> <p>1.1.1 <b>WA 1 (Blockrandbereiche):</b><br/>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:<br/>Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</p> <p>1.1.2 <b>WA 2 (Blockinnerebereiche):</b><br/>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:<br/>Wohngebäude; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.</li> </ul> <p>1.2 <b>Mischgebiet</b><br/>gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:<br/>Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen;</li> <li>- die allgemein auch als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (7) und § 6 (2) BauNVO entlang der <b>Detmolder Straße</b>:<br/>Wohnungen im Erdgeschoss</p> |
| 2          | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 (1) 2 BauGB, § 16 BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| max. 80 m² | <p>2.1 <b>Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)</b><br/>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige Grundfläche mit Flächenabgang (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)</p> <p>Sofern keine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt wird, beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4 und im Mischgebiet (MI) 0,6.</p> <p>In den Blockinnerebenen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><b>Ausnahme:</b><br/>Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                     |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     |       | <p>wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                     | 2.2   | <p><b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b><br/>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 1,2 und im Mischgebiet (MI) 1,2.</p> <p><u>Ausnahme:</u><br/>Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Geschossflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden, wenn gemäß § 17 (2) BauNVO die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                              |
| II - III                                                                            | 2.3   | <p><b>Zahl der Vollgeschosse (Z)</b><br/>gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| III                                                                                 |       | <p>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><i>Hinweis: Staffelgeschoss, siehe Nr. 10.2.2.3</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                     | 2.4   | <p><b>Höhe baulicher Anlagen</b><br/>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in Meter, hier Z. 12 m</p> <p>Definition Firsthöhe: Für Gebäude mit geneigten Dächern First bzw. sonstiger oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| FH max. 12 m                                                                        | 2.4.1 | <p><u>Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB:</u><br/>Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungszustandes) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Firsthöhe).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | 2.4.2 | <p>Bei der Ermittlung der Höhe der <u>baulichen Anlagen</u> sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p>Die zulässige maximale Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen gemäß Eintrag in der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:</p> <p>In den Blockrandbereichen:<br/>Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Verkehrsfläche (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbaustand: Oberkante Gehweg bzw. Oberkante fertige Straße). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>In den Blockinnenbereichen gilt die in der Plankarte für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche eingetragene maximale Firsthöhe in Meter über Normalnull (die maximal zulässige Firsthöhe ist hier bereits mit einbezogen).</p> |
| z.B. 139 m ü. NNH                                                                   |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 3     | <p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b><br/>gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | 3.1   | <p><b>Bauweise</b><br/>gemäß § 22 BauNVO</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | o     | <p>offene Bauweise</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                     | a     | <p>abweichende Bauweise - Grenzabstände ab &gt; 1 m sind zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  |       | <p>nur Einzelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |       | <p>nur Doppelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |       | <p>nur Hausgruppen zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  |       | <p>nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                     | 3.2   | <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 3.2.1 | <p>Die festgesetzten Baugrenzen im WA 2 und für die Grundstücke Detmolder Straße 25 - 33 (MI) sowie alle rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen im MI und WA 1 können für untergeordnete Bautelle, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen, um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.</p> <p>An der Detmolder Straße 25 - 33 ist für untergeordnete Bautelle eine Überschreitung der vorderen Baugrenze möglich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                     | 4     | <p><b>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</b><br/>gemäß § 9 (1) 6</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3 Wo                                                                                |       | <p>Maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 5     | <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | 5.1   | <p>Straßenbegrenzungslinie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 5.2   | <p>Straßenverkehrsfläche</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div data-bbox="842 113 874 148">6</div> <div data-bbox="842 148 874 276">   </div> | <div data-bbox="874 113 1190 148"> <b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b><br/> gemäß § 9 (1) 21 BauGB </div> <div data-bbox="874 148 1190 276"> mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger<br/><br/> mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und Erschließungsträger </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <div data-bbox="842 366 874 403">7</div> <div data-bbox="842 403 874 1419">  </div>                                                                                  | <div data-bbox="874 366 1190 403"> <b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzung;</b><br/> <b>die zum Schutz vor schädlichen Umwelt-</b><br/> <b>einwirkungen im Sinne des Bundes-Immis-</b><br/> <b>sionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung</b><br/> <b>oder Minderung solcher Einwirkungen zu-</b><br/> <b>treffenden baulichen und sonstigen tech-</b><br/> <b>nischen Vorkehrungen</b><br/> gemäß § 9 (1) 24 BauGB </div> <div data-bbox="874 403 1190 458"> Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen: </div> <div data-bbox="874 458 1190 486"> <div data-bbox="874 458 893 486">7.1</div> <div data-bbox="893 458 1190 486"> <b>Verkehrslärm</b> </div> </div> <div data-bbox="874 486 1190 511"> <div data-bbox="874 486 893 511">7.1.1</div> <div data-bbox="893 486 1190 511"> <u>Baulicher Lärmschutz:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 511 1190 558"> Entlang der Detmolder Straße und August-Bebel-Straße sind bauliche Lärmschutzvorkehrungen für schutzwürdige Räumnutzungen (Wohn- und Schlafräume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) vorzunehmen. </div> <div data-bbox="893 558 1190 684"> Neubauten oder wesentliche Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags max. 35 dB(A) und Schlafräumen (max. 30 dB(A)) im WA sowie Wohnräume (max. 40 dB(A)) und Schlafräume (max. 35 dB(A)) im MI bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Nachts ist ein Pegel von 50 dB(A) an Gebäudessand (Wohnen) sicherzustellen. </div> <div data-bbox="893 684 1190 738"> Im MI ist die Einhaltung von 50 dB(A) tags an mindestens einer langen Gebäudeseite und in einem Außenwohnbereich sicherzustellen. </div> <div data-bbox="893 738 1190 793"> Außenflächen mit Lärmpegeln ab 65 dB(A) tags sind durch bauliche Schutzmaßnahmen zu beruhen (u. a. Lärmschirmung im rückwärtigen Außenwohnbereich, z. B. durch Lärmschutzelemente wie Mauern, Holzwände). </div> <div data-bbox="893 793 1190 883"> An Gebäudessand ab 70 dB(A) tags sind zwingend besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen vor Wohnraumfenstern zu errichten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten). Angemessene technische Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwand, Lärmschirm, Schalldämmung, Gesamtaußenbauteile) sind vorzuziehen. </div> <div data-bbox="893 883 1190 1066"> Die Gebäude entlang der Detmolder Straße Nr. 11 bis 41 a sowie August-Bebel-Straße Nr. 174 bis 194 (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im MI sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhbedürftigen Einzelbüros max. 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen max. 45 dB(A), in Großraumbüros, Gaststätten und Läden max. 50 dB(A) sowie in Unterschubzügen, Kommunikations- und Büroräumen innerhalb von Arbeitsräumen tags max. 40 dB(A) nicht überschritten werden. </div> <div data-bbox="893 1066 1190 1121"> Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. </div> <div data-bbox="874 1121 1190 1148"> <div data-bbox="874 1121 893 1148">7.1.2</div> <div data-bbox="893 1121 1190 1148"> <u>Lärmschutzwand Grundrissgestaltung:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1148 1190 1248"> Die Wohnungsrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmschutzwandigen Seite angeordnet werden. </div> <div data-bbox="874 1248 1190 1274"> <div data-bbox="874 1248 893 1274">7.1.3</div> <div data-bbox="893 1248 1190 1274"> <u>Schadstoffabgewandte Grundrissgestaltung:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1274 1190 1393"> Die Wohnungsrundrisse von Neubauten oder bei wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Detmolder Straße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur schadstoffabgewandten Seite angeordnet werden. </div> |
| <div data-bbox="842 1419 874 1456">8</div> <div data-bbox="842 1456 874 1891">  </div>                                                                             | <div data-bbox="874 1419 1190 1456"> <b>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/> gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB </div> <div data-bbox="874 1456 1190 1483"> <div data-bbox="874 1456 893 1483">8.1</div> <div data-bbox="893 1456 1190 1483"> <u>Zu erhaltender Baum:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1483 1190 1611"> Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc., sind im Schutzbereich (aktueller Kronenaußenbereich zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand) der Bäume untersagt. Bei Abgang ist der Baumbestand zu ersetzen. </div> <div data-bbox="874 1611 1190 1638"> <div data-bbox="874 1611 893 1638">8.2</div> <div data-bbox="893 1611 1190 1638"> <u>Begrünung von Stellplatzanlagen:</u> </div> </div> <div data-bbox="893 1638 1190 1756"> PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum 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 Stellplätze (inklusive Entsorgung alter baumfälliger Bäume) zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumbestand zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 120 m² Pflanzbreite) anzulegen. </div> <div data-bbox="893 1756 1190 1811"> Weitere Festsetzungen zu Stellplatzanlagen in Vorgärten siehe Nr. 10.1 </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9        | <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b><br/>gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9.1      | <p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Feldermäusen und Baumhöhlenbrütern</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9.1.1    | <p><b>Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Feldermäuse- und Vogelarten</b></p> <p><b>Kontrolle:</b> Vor einer Veränderung der Gebäude (Umbau/Abriß, Sanierung u. a. des Dachstuhls, der Fassaden, Keller, sonstiger Hohlräume) sind die potenziellen Lebensstätten von erfahrenen Fachleuten auf Feldermäuse und Vögel zu kontrollieren.</p> <p><b>Maßnahmen bei Nachweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem Nachweis von Feldermäusewochenstuben sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen.</li> <li>• Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. umzusiedeln.</li> <li>• Bei Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden (z. B. Dachstuhl) oder an den überplanten Gebäuden (z. B. Fassade) sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere vergleichbare Anzahlen von Ersatzquartieren in oder an den Gebäuden anzubringen (Ersatzquartier).</li> </ul> |
| 9.1.2    | <p><b>Vermeidungsmaßnahmen für baumhöhlenbewohnende Feldermäuse und Baumhöhlenbrüter (z. B. Kleinspecht, Gartenrotschwanz)</b></p> <p><b>Kontrolle:</b> Vor Baumaßnahmen sind die zu beseitigenden -gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Fleder- mäuse und Baumhöhlenbrüter zu kontrollieren.</p> <p><b>Maßnahmen bei Nachweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei einem Nachweis von Feldermäusewochenstuben und Brutnachweisen planungsrelevanter Vogelarten sind Baumaßnahmen während der Fortpflanzungszeit auszuschließen.</li> <li>• Beim Nachweis überwinternder Feldermäuse sind diese ggf. umzusiedeln.</li> <li>• Beim Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlen der aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigenden Quartiere/ Brutplätze geeignete Ersatzquartiere an Althölzern im Plan- gebiet anzubringen.</li> </ul>                                                       |
| 9.1.3    | <p><b>Zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen:</b> Die Rodung von Baumbeständen sollte grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Feldermäuse und der Vögel, also in den Wintermonaten (d. h. nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 01. März), durchgeführt werden (Ausnahme: Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung).</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl in die Genehmigungen zu baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen aufnehmen als auch bei nicht genehmigungspflichtigen Veränderungen zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10       | <p><b>Örtliche Bauvorschriften</b><br/>gemäß § 4 (a) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10.1     | <p><b>Vorgartenfläche</b></p> <p>Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze festgesetzt.</p> <p>Die Vorgärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenfläche sind Befestigungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.</p> <p>Im Vorgartenbereich an der Luisenstraße (zv. Mittelstraße und August-Bebel-Straße) sowie Detmolder Straße 13, 15 und 17 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.</p> <p><b>Ausnahme:</b><br/>Im Vorgartenbereich der Grundstücke Detmolder Straße 25-33 sind Stellplätze zulässig.</p> <p><i>Weitere Festsetzungen zur Begrünung von Stell-<br/>anlagen siehe Nr. 8.2</i></p>                                                                                                                                                     |
| 10.2     | <p><b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10.2.1   | <p><b>Dächer</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 10.2.1.1 | <p><b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p>Flachdächer sind nicht zulässig.</p> <p>Es sind nur folgende geneigte Dächer zulässig:<br/>Satteldach, Walmdach und Krüppelwalm, Mansarddach, Zeltdach, „Berliner Dach“ (gekapptes Walmdach, Krüppelwalm- oder Mansarddach).</p> <p>Für Satteldächer, Walmdach und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer wird eine Mindestdachneigung von 20° aufwärts festgesetzt.</p> <p>Dächer von aneinander gebauten Gebäuden, sowie aneinander gebauten Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.</p> <p>Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdächern sowie einer Dachbegrünung auszubilden.</p>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 10.2.1.2 | <p><b>Dacheindeckung</b></p> <p>Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10.2.1.3 | <p><b>Dachaufbauten und -einschnitte</b></p> <p>Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Windaufwind nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammen- gerechnet. Die Lage der Dachaufbauten und Dach- einschnitte ist aus der Fassadengliederung der da- mit verbundenen Gebäudefassade abzuleiten. Vom Ort- gang sowie zwischen zwei Gängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 10.2.2   | <b>Wände / Kubatur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | 10.2.2.1 | <b>Drempelhöhe</b><br><br>Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,60 m. Es gilt das an der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 10.2.2.2 | <b>Sockel</b><br><br>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Die Höhe ist zu messen bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Unter Bezugspunkt: <i>Siehe Nr. 2.4.2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | 10.2.2.3 | <b>Staffelgeschoss</b><br><br>Ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss), ist unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | 10.2.2.4 | <b>Farbgebung und Material</b><br><br>Wände von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | 10.2.2.5 | <b>Fassadenbegrenzung</b><br>Fassadenbegrenzung ist zulässig. Fassadenbegrenzungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  | 10.3     | <b>Werbeanlagen</b><br>gemäß § 89 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | 10.3.1   | <b>Anlagen der Außenwerbung gemäß § 10 BauO NRW</b><br><br>Gemäß § 10 (4) Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterstützung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | 10.3.2   | <b>Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)</b><br><br><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u><br>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.<br><br><u>Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:</u><br>Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.<br><br><u>Ausleger:</u><br>Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m <sup>2</sup> 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.<br><br><u>Freistehende Werbeanlagen:</u><br>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z. B. Standtransparent, Hinweistafel) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Oberkante Straße/ Gehweg nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 0,50 m <sup>2</sup> pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m <sup>2</sup> .<br><br>Ausnahme: Eine 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.<br><br><u>Hinweis:</u><br><i>Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4.2.</i><br><br><u>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</u><br>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.<br><br><u>Unzulässige Werbeanlagen:</u><br>Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen sind Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig. |
|  | 10.3.3   | <b>Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA)</b><br><br><u>Anbringungsort an den Gebäuden:</u><br>Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fenstersohlbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten.<br><br><u>Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:</u><br>Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1,0 m <sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.<br><br><u>Ausleger:</u><br>Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Ausleger) dürfen höchstens 1,0 m (inkl. Befestigung) vor die Wandfläche ausragen und in ihrer Größe 1,0 m <sup>2</sup> 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.<br><br><u>Freistehende Werbeanlagen:</u><br>Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br><br>Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z. B. Standtransparent, Hinweistafel) bis zu einer maximalen Größe von 1,0 m <sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe beträgt 2,0 m über dem natürlichen Gelände.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</b><br/>Die Verwendung von großen Farben, Licht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig.</p> <p><b>Unzulässige Werbeanlagen:</b><br/>Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.</p> <p><i>Hinweis:</i><br/>Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtmissionen verursachen, sind grundsätzlich die geltenden besonderen Beleuchtungsstärken gemäß <i>Verordnungen Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung des Ministers für Raumordnung, Umwelt und Energie, Natur- und Verbraucherschutz - V-S 8800.4.11 - und des Ministers für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - V.1 - 850 vom 11.12.2014 in der z. geteilten Fassung einzuhalten.</i></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Sonstige Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <div><div><div>NO</div><div>D</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <div><div>11.1</div><div>Naturdenkmal (nachrichtliche Kennzeichnung)</div></div> <div><div>11.2</div><div>Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (nachrichtliche Kennzeichnung)<br/>Die Belange des Bodendenkmalverhaltens und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 DSchG NRW und § 1 Abs. 5 BauBG zu berücksichtigen.</div></div> <div><div>11.3</div><div>Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld:<br/><br/>Wenn bei Erarbeiten kulturl. oder erdschichtliche Bodendenkmale oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtbild 24, 4, 33099 Bielefeld, Tel. 0251/ 59189611, E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</div></div> <div><div>11.4</div><div>Kampfmittelüberprüfung:<br/><br/>Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Planungsbereich. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung“.<br/><br/>Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.<br/><br/>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verunreinigungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei Telefon 0521 - 5450 oder die Feuerwehrleitstelle Telefon 0521 - 512301 zu benachrichtigen.</div></div> <div><div>11.5</div><div>Bodenschutz:<br/><br/>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu vermeiden.</div></div> <div><div>11.6</div><div>Ver- und Entsorgungsleitungen:<br/><br/>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsfahrten Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu bauen, 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 betreten. Der Zweck ist der privaten Verkehrsfahrten darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrchance keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf keine Schutzmaßnahmen streifen weder überbauen noch mit freizulegenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufräumarbeiten (z. B. Lärmschutzwälle) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kalandischkeit ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsfahrten (RSO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schädlich befahren können. Die Straßentiefe ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.<br/><br/>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baupflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.<br/><br/>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenrand der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzuziehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenrand der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.<br/><br/>Konkrete Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen. Vor Beginn der Arbeiten haben sich die Bauausführenden über die Lage zu informieren. Beschädigungen sind zu vermeiden. Dabei ist die Kabelschutzwandierung der jeweiligen Netzbetreiber zu beachten. Ein ungehinderter Zugang muss jederzeit möglich sein.</div></div> <div><div>11.7</div><div>Überflutungsschutz:<br/><br/>Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergeignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugsgröße für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:<br/><br/>Erdschotterfüßboden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugsgröße angeordnet</div></div> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|---------------------------|--|---------------------------------------------------|--|---------------------|--|------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|-------------------------------|--|---------------------|
|  | <p>werden, Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten oberflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zufahrten und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkanten / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schattlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird empfohlen, auf Keller und Tiefgaragen zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden (z.B. Weißbeton-Wanne).</p> <p>11.8 Darüber hinaus wird aufgrund von Starkregenereignissen empfohlen, den Zufluss zur Kanalisation durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung positiv zu beeinflussen.</p> <p><u>Normative Regelungen zur Einsichtnahme in der Bauberatung:</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 und der Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ können im Bauamt, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.</p> |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | <p style="text-align: center;"><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p> <table><tr><td></td><td>Maßzahl (in m)</td></tr><tr><td></td><td>Flurstücksgrenze, -nummer</td></tr><tr><td></td><td>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</td></tr><tr><td></td><td>Nebenanlage, Garage</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Mischwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Regenwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal</td></tr><tr><td></td><td>Bestand Bäume (nachrichtlich)</td></tr><tr><td></td><td>private Stellplätze</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Maßzahl (in m) |  | Flurstücksgrenze, -nummer |  | vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer |  | Nebenanlage, Garage |  | vorhandener / geplanter Mischwasserkanal |  | vorhandener / geplanter Regenwasserkanal |  | vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal |  | Bestand Bäume (nachrichtlich) |  | private Stellplätze |
|  | Maßzahl (in m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Flurstücksgrenze, -nummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Nebenanlage, Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Mischwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Regenwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | vorhandener / geplanter Schmutzwasserkanal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | Bestand Bäume (nachrichtlich)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |
|  | private Stellplätze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                |  |                           |  |                                                   |  |                     |  |                                          |  |                                          |  |                                            |  |                               |  |                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| VERFAHRENSVERMERKE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <p>Stand der Kartengrundlage: 12.05.2020</p> <p>Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichungsverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Amt für Geoinformation und Kataster<br/>i.A.</p> |  |
| <p><u>    </u> Ausfertigung</p> <p>Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>_____</p> <p>Oberbürgermeister</p>                                                        |  |
| <p>Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld,</p> <p>Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt<br/>i.A.</p>                                                 |  |

**BEBAUUNGSPLAN NR.** III/4/57.00  
"MITTEL STRASSE"

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>VERFAHRENSSTAND:</b>       | <b>DATUM:</b>           |
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS         | 13.06.2006              |
| FRÜHZEITIGE                   |                         |
| ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG    | 02.06.2014 - 20.06.2014 |
| ENTWURFSBESCHLUSS             | 24.05.2016              |
| ZWEITHE AUSLEGUNG             | 15.07.2016 - 26.08.2016 |
| ZWEITER ENTWURFSBESCHLUSS     | 02.02.2021              |
| ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | 03.09.2021 - 04.10.2021 |
| SATZUNGSBESCHLUSS             |                         |
| RECHTSVERBINDLICHKEIT         |                         |

**PLANVERFASSER:**  
BAUAMT BIELEFELD  
TEAM 600.42

**PLANGEBIET:** BEGRENZT DURCH DIE GERICHTSTRASSE,  
AUGUST-BEBEL-STRASSE, DETMOLDER  
STRASSE, LUISENSTRASSE

**GEMARKUNG/ FLUR:** GEMARKUNG BIELEFELD,  
FLUR 69

**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

**MAßSTAB:** 1:500



\_\_\_\_\_

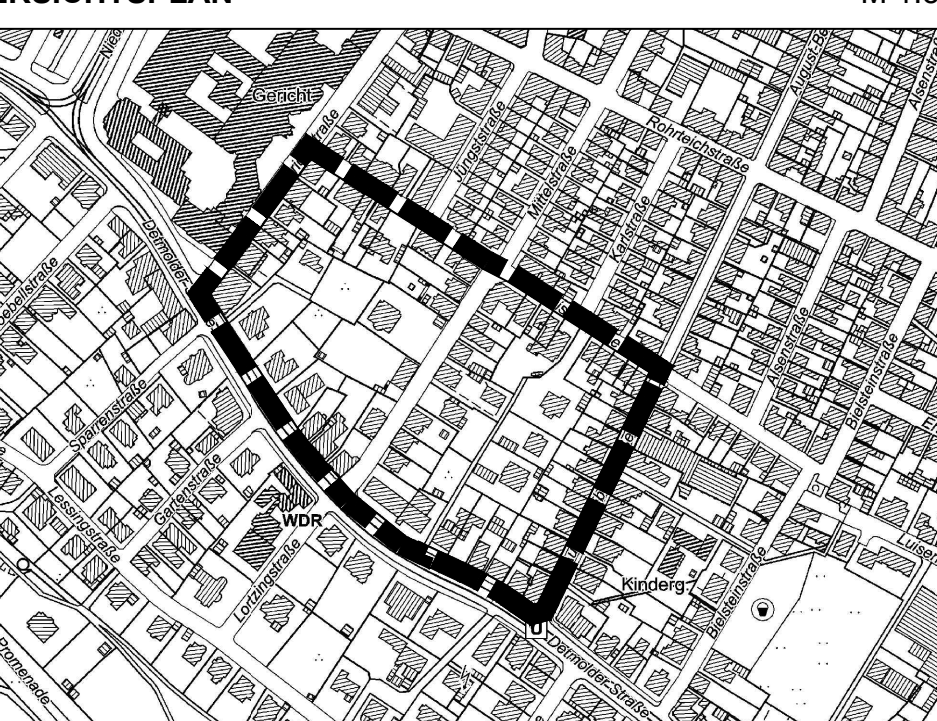


STADTBEZIRK: MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III//4/57.00  
MITTELSTRASSE

## SATZUNG

**ÜBERSICHTSPLAN** M 1:5.000



The overview map shows the city of Berlin with a grid of streets. A thick black dashed line outlines the study area, which is located in the central part of the city. The map includes labels for various districts and landmarks, such as 'Mitte', 'Friedrichshagen', and 'Treptow'. The scale is indicated as M 1:5.000.