TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5 bis 10 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet**
(§ 4 BauNVO)

1.1.1 **WA 1** (Blockrandbereiche):
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.

Ausnahmsweise zulässig sind:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1.2 **WA 2 (Blockinnenbereiche):**
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.

Nicht zulässig sind
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 **Mischgebiet**
(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- die allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen;
- die allgemein auch als ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 i.V. mit § 1 Absatz 7 und § 6 Absatz 2 BauNVO entlang der Detmolder Straße:
Wohnungen im Erdgeschoss

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

In den Blockinnenbereichen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahme:
Bei Eckgrundstücken kann aus städtebaulichen Gründen die maximal zulässige Grundflächenzahl im WA um 0,1 und im MI um 0,2 überschritten werden, wenn gemäß § 17 Absatz 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.

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Ausnahme:
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 Absatz 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.

2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
(§§ 16 und 18 BauNVO)

Definition Firsthöhe: Für Gebäude mit geneigten Dächern First bzw. sonstiger oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut

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

Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
Die zulässige maximale Firsthöhe ergibt sich für die Blockinnenbereiche gemäß Eintrag in der Plankarte.
In den Blockrandbereichen wird die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:

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

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

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 Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/ oder Terrassen, um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.
An der Detmolder Straße 25 - 33 ist für untergeordnete Bauteile eine Überschreitung der vorderen Baugrenze möglich.

Für Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen:

4.1 **Verkehrslärm**

4.1.1 Baulicher Lärmschutz

Für verkehrslärmzugewandte Gebäudeaußenbauteile von nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume, Büros, Arbeits- und Aufenthaltsräume) vorzunehmen.
Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß entsprechen.

Die Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (mit/ohne Schlafnutzung) und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus folgender Gleichung: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist vor Baubeginn zu ermitteln.

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm:
Nicht vollständig lärmabgewandte Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Loggien und Balkonen sind entlang der Detmolder Straße, der Gerichtstraße und der August-Bebel-Straße nur zulässig, soweit sie geschlossen gestaltet sind (z. B. als verglaste Wintergärten mit teilöffenbaren Elementen) oder durch sonstige schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) eine Lärmminderung erzielt wird. Es ist ein Lärmpegel von höchstens 62 dB(A) tags zu erreichen.

5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

5.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Fledermäusen und Baumhöhlenbrütern**

5.1.1 **Vermeidungsmaßnahmen für gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten**

Kontrolle: 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 Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren.

Maßnahmen bei Nachweis:
- Sofern vorhandene Gebäude abgebrochen oder saniert werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, müssen die Gebäude mit Quartierseignung während der Überwinterungsphase der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. November bis 28./29. Februar abgebrochen werden, soweit keine Winterquartiere festgestellt worden sind. Ist ein Abbruch nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden.
- Beim Nachweis überwinternder Tiere sind diese ggf. umzusiedeln.
- 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).

5.1.2 **Vermeidungsmaßnahmen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter (z. B. Kleinspecht, Gartenrotschwanz)**

Kontrolle: Vor Baumfällungen sind die zu beseitigenden Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Fledermäuse und Baumhöhlenbrüter zu kontrollieren.

Maßnahmen bei Nachweis:
- Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Um das Töten oder Verletzen von Vögeln (bei Höhlenbäumen auch Fledermäuse) zu vermeiden, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar (bei Besatz durch Fledermäuse zwischen 1. November und dem 28./29. Februar) durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch einen Fachgutachter sichergestellt werden, dass eine Entfernung der Vegetationsbestände, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze bzw. Höhlenbäume und Vegetationsflächen frei von einer Quartiersnutzung sind.
- Beim Nachweis überwinternder Fledermäuse sind diese ggf. umzusiedeln.
- Beim Nachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlen der aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigenden Bäume sind entsprechend der vorgefundenen Quartiere/ Brutplätze geeignete Ersatzquartiere an Althölzern im Plangebiet anzubringen.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

6.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

Für die PKW-Stellplatzflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenstein, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke) zulässig.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

7.1 Vorgartenfläche

Als Vorgartenfläche wird der Grundstücksstreifen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baugrenze festgesetzt.
Von der Vorgartenfläche darf maximal 1/3 für Zufahrten oder Hauszugänge befestigt sein. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die übrigen Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahme:
Im Vorgartenbereich der Grundstücke Detmolder Straße 25-33 sind Stellplätze zulässig.

7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.1 **Dächer**

7.2.1.1 **Dachform, Dachneigung**

Flachdächer sind nicht zulässig.

Es sind nur folgende geneigte Dächer zulässig: Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, Mansarddach, Zeltdach, „Berliner Dach" (gekapptes Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach).

Für Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt.
Dächer von aneinander gebauten Gebäuden, sowie aneinander gebauten Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.
Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdächern sowie einer Dachbegrünung auszubilden.

7.2.1.2 **Dacheindeckung**

Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

7.2.1.3 **Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufl änge nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Die Lage der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

7.2.2 **Wände / Kubatur**

7.2.2.1 **Drempelhöhe**

Die zulässige Drempelhöhe beträgt maximal 0,60 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.

7.2.2.2 **Sockel**

Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m. Die Höhe ist zu messen bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.

7.2.2.3 **Staffelgeschoss**

Ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden zurückgesetzt ist (Staffelgeschoss), ist unzulässig.

7.2.2.4 **Farbgebung und Material**

Wände von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

7.2.2.5 **Fassadenbegrünung**

Fassadenbegrünung ist zulässig. Fassadenbegrünungen von aneinander gebauten Gebäuden, Nebenanlagen und Garagen sind einheitlich zu gestalten.

7.3 Werbeanlagen

7.3.1 **Anlagen der Außenwerbung gemäß § 10 BauO NRW**

Gemäß § 10 Absatz 4 Landesbauordnung NRW sind in allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig.

7.3.2 **Werbeanlagen in den Teilflächen des Mischgebiets (MI)**

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

Größe und Länge der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten.

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

Freistehende Werbeanlagen:
Je Baugrundstück ist eine freistehende Werbeanlage (z. B. Standtransparent, Hinweistafel) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,0 m über der Oberkante Straße/ Gehweg nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 0,50 m² pro lfd. Meter der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtgröße der Werbeanlage beträgt 6,0 m².

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

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

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

7.3.3 **Werbeanlagen in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA)**

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

Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden:
Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

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

Freistehende Werbeanlagen:
Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

Hinweis:
Für das Betreiben von Werbeanlagen oder anderen Anlagen, die Lichtimmissionen verursachen, sind grundsätzlich die gebietsbezogenen Beleuchtungsstärken gemäß Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz - V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 vom 11.12.2014 in der zz. geltenden Fassung einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

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

BODENSCHUTZ
Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

ARTENSCHUTZ
Zeitliche Beschränkung von Baumrodungen: Die Rodung von Baumbeständen sollte grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse 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).

Die Vermeidungsmaßnahmen sind sowohl in die Genehmigungen zu baugenehmigungspflichten Maßnahmen aufzunehmen als auch bei nicht genehmigungspflichtigen Veränderungen zu berücksichtigen.

KAMPFMITTELÜBERPRÜFUNG
Es besteht eine potentielle Kampfmittelbelastung im gesamten innerstädtischen Bereich, so auch im Plangebiet. Nur einzelne Grundstücke sind „frei laut Untersuchung".

Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Die Straßenfläche ist mindestens in einer Breite von 5,50 m auszuführen.

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (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 Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen).

Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

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 Kabelschutzanweisung der jeweiligen Netzbetreiber zu beachten. Ein ungehinderter Zugang muss jederzeit möglich sein.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstucke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen / Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird empfohlen, auf Keller und Tiefgaragen zu verzichten oder diese wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße-Wanne).

Darüber hinaus wird aufgrund von Starkregenereignissen empfohlen, den Zufluss zur Kanalisation durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung positiv zu beeinflussen.

DIN-NORMEN
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen und der Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" können im Bauamt, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.

BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT BIELEFELD
Bei erforderlichen Fällarbeiten ist im gesamten Geltungsbereich die wirksame Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld in der Fassung vom 12.07.2022 zu beachten. Danach sind folgende Bäume geschützt:
- Laubbäume und Ginko mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
- Nadelbäume (außer Ginko) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm,
- Bäume, die mehrstämmig ausgebildet sind, wenn die Summe der Einzelstammumfänge mindestens 50 cm aufweist,
- und Ersatzpflanzungen gemäß §9 der Baumschutzsatzung, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Der Stammumfang wird in Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

___ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung ab

_____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Die Oberbürgermeisterin - Bauamt
i.A

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
"MITTELSTRASSE"

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	13.06.2006
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	02.06.2014 - 20.06.2014
ENTWURFSBESCHLUSS	24.05.2016
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	15.07.2016 - 26.08.2016
ZWEITER ENTWURFSBESCHLUSS	02.02.2021
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	03.09.2021 - 04.10.2021
DRITTER ENTWURFSBESCHLUSS	25.10.2022
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	23.11.2022 - 23.12.2022
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31

PLANGEBIET:	BEGRENZT DURCH DIE GERICHTSTRASSE, AUGUST-BEBEL-STRASSE, DETMOLDER STRASSE, LUISENSTRASSE
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 69
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	**1:500**

0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/57.00
"MITTELSTRASSE"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

