I/B38 TEXT

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. 1995 S. 216); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~17.12.1996~~ (GV NRW S ~~728~~ 354), 15.06.1999

Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 60 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 Ziffer 2 BauO NRW und können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NRW als solche geahndet werden.

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen Anmerkungen

(0) Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -

(1) Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

MK1 — Kerngebiet MK1 (an der Gütersloher Str/Str)
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.2 und § 7 BauNVO mit Nutzungsgliederung/Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 3-9 BauNVO

MK1

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2
Ziffer 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ziffer 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoß und darunter und nach § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt zulässig:
Ziffer 2: zulässig als Vergnügungsstätten sind nur Kinos und Diskotheken

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 4: Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
Ziffer 2: Vergnügungsstätten in den Obergeschossen
Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Ziffer 7: sonstige Wohnungen

Folgende gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 8 BauNVO unzulässig:
Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Ziffer 5 fallen,
Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Ziffern 6 und 7 fallen

(Flächen für Stellplätze und Garagen: siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

MK2 — Kerngebiet - MK2 - (an der Hauptstraße)
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und § 7 BauNVO mit Nutzungsgliederung/Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 3-9 BauNVO

MK2

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2
Ziffer 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ziffer 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 4: Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
Ziffer 2: Vergnügungsstätten,
Ziffer 4: Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Ziffer 7: sonstige Wohnungen.

Folgende gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Ziffer 5 fallen,
Ziffer 2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Ziffern 6 und 7 fallen

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

MK3 — Kerngebiet - MK3 - (auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen sowie an der Arntmann-Tiemann-Straße)
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und § 7 BauNVO mit Nutzungsgliederung/Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 3-6 BauNVO

MK3

Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2
Ziffer 1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Ziffer 6: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Ziffer 7: sonstige Wohnungen in allen Geschossen.

Folgende gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
Ziffer 2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
Ziffer 3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Ziffer 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Folgende gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
Ziffer 1: Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Ziffer 5 fallen

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textl. Festsetzungen)

(2) Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl
gemäß § 16 Abs. 2 bis 6, §§ 17, 19 und 20 BauNVO

2.2 Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

2.3 Höhen baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

(2.1) Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl - GRZ, GFZ -
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 bis 6, §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen die Bestimmungen des § 17 BauNVO:

1	2	3
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0

Anmerkung.

Eine Verrechnung von Grundflächenzahlen über die Nutzungsgrenzen hinaus ist nicht zulässig.

(2.2) Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

II - III — Zwei VG als Mindestgrenze und drei VG als Höchstgrenze (siehe nachstehende Ziffer 2.3 „Höhen baulicher Anlagen"),

III - IV — drei VG als Mindestgrenze und vier VG als Höchstgrenze (siehe nachstehende Ziffer 2.3 „Höhen baulicher Anlagen"),

(IV) — vier VG zwingend (siehe nachstehende Ziffer 2.3 „Höhen baulicher Anlagen"),

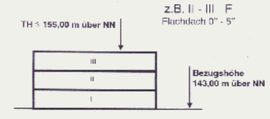
IV - V — vier VG als Mindestgrenze und fünf VG als Höchstgrenze (siehe nachstehende Ziffer 2.3 „Höhen baulicher Anlagen"),

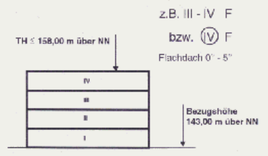
(2.3) Höhen baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO

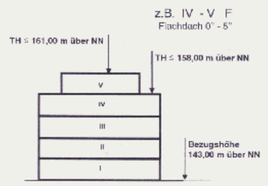
Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgeberd festgesetzt:
ab der in den nachstehenden Schemata genannten Bezugshöhe über Normalnull (NN) bis zum oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) - TH - bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

TH — Traufhöhe - TH -

In Kerngebieten mit der Bezeichnung - MK_1, MK_2, MK_3 - gelten im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse folgende Höhen baulicher Anlagen:







Zahl der zul. Vollgeschosse - VG -	max. Traufhöhe - TH -
II	152,00 m über NN
III	155,00 m über NN
IV	158,00 m über NN
V	161,00 m über NN

Ausnahme:
Als Ausnahme kann in Kerngebieten eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe durch Dachaufbauten für Treppenhäuser, Maschinenräume und dergleichen im erheblich untergeordneten Flächenumfang um max. 2,50m zugelassen werden. Höhenschallquellen (z.B. Dachlüfter) sind unzulässig.

(3) Bauweise, überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 2, 3 und 6 BauGB

Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO

g — geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

Baulinie
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

Baugrenze
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) gemäß Ziffer 2.1 dieser textlichen Festsetzungen oder die zulässigen Bebauungstiefen nicht entgegenstehen.

Bei vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in dieser baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.

Anmerkung:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB

Hauptrichtung des Fassadenverlaufs bei Gebäuden mit flachem Dach oder einer Sonderdachform (z.B. Pultdach). Die Ausrichtung der Fassade parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ist verbindlich.

Anmerkung:

Zur Dachgestaltung siehe Ziffer 9 dieser textlichen Festsetzungen

(4) Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 4 und 22 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig.

Ausnahme:
In den MK_2 - Gebieten sind für die Wohnnutzung ausnahmsweise maximal 12 Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern in einer eingeschossigen Tiefgarage die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl von Stellplätzen nicht nachgewiesen werden kann.

Anmerkung.

Ausnahmen zu Stellplätzen im Bereich von Vorgartenflächen siehe Ziffer 7 dieser textlichen Festsetzungen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl - GFZ - bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Ziffern 1 und 3 BauNVO Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

(5) Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
verbindliche Festsetzung nur im Nutzungsplan)

Anmerkungen:

Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze im Nutzungsplan eingetragen.

Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB

Anmerkung:

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist im Gestaltungsplan nur nachrichtlich dargestellt.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Zu- und Anfahrten von Kfz. über die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der Gütersloher Straße und der Hauptstraße unzulässig.

(6) Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB

vorhandene unterirdische Leitungsführung als nachrichtliche Darstellung

Anmerkungen:

E: Elektrizitätskabel (Hochsp.-Kabel) G: Gasleitung

W: Wasserleitung

vorhandene unterirdische Leitungsführung als nachrichtliche Darstellung

Anmerkungen:

SK: Schmutzwasserkanal RK: Regenwasserkanal

Anmerkungen:

Die Trasser der Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50m bzw. die der Entwässerungskanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,00 m beiderseits der Leitungsachse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnder Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesen Bereichen dürfen die Leitungsdeckungen nicht durch Abgrabungen verändert werden

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes NRW/Neufassung vom 25.06.1995, § 51a „Beseitigung von Niederschlagswasser" sind zu beachten (siehe hierzu insgesamt „Begründung, Belange des Grundwasserschutzes").

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke und der Ver- und Entsorgungsträger (z. B. Deutsche Telekom, Stadtwerke Bielefeld GmbH)

Anmerkung:

Baumaßnahmen im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

(7) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB

Vorgartenflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Arntmann-Tiemann-Straße ist der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung bis zur Flurgrenzlinie gelegene Grundstücksfläche in der gesamten im Nutzungsplan festgesetzten Breite als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche).

Ausnahme:
Als Ausnahme gemäß Punkt 4 (Die Flächen für Nebenanlagen....) kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung dieser Fläche entlang der Arntmann-Tiemann-Straße zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür nicht geeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Pkw-Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,50 m breiter, ununterbrochener Pflanzstreifen mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Innenhöfe)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenhöfen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 35% dieser Fläche sind naturnah zu gestalten bzw. mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind mind. 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 8 -10 cm von je 100 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Innenhöfe anzupflanzen. Als Baumarten sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu verwenden.
Dies gilt auch für den Bereich von Tiefgaragen in den Innenhöfen, auch wenn hier nur schwachwurzelnde Bäume und Sträucher verwendet werden können.

Soweit ausnahmsweise Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Innenhöfe im MK_2 - Gebiet zugelassen werden, sind Stellplatzanlagen mit 3 und mehr Einstellplätzen in einem regelmäßigen Abstand-Raster zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nach jeweils 3 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm anzupflanzen. Als Baumart sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Hainbuche, Eberesche, Birke, Eiche, Linde, Buche) zu verwenden. Die Baumreihen sind mit einer Größe von mind. 2,50 m x 2,50 m anzulegen und zu bepflanzen.

(8) Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

In den folgenden durch unterschiedliche Nutzungsarten und Bauweisen gekennzeichneten Bereichen sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

1.) Für die Kerngebiete mit geschlossener Bauweise - MK_1 g und MK_2 g -

a) Die zulässigen Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Wintergärten, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, daß in Unterrichtsräumen, Fernsehkino und Arztpraxen tagsüber ein Mittelungspegel von 40 dB(A) sowie in Großraumbüros tagsüber ein Mittelungspegel L_m von 45 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.

b) Beim Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

c) Bei Gebäuden (Umbauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegel von >60 dB(A) ist mind. ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, daß 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

2.) Für die Kerngebiete mit geschlossener Bauweise - MK_3 g -

a) Die zulässigen Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Wintergärten, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, daß in Wohnräumen tagsüber ein Mittelungspegel L_m von 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts ein Mittelungspegel L_m von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 Tabelle 6 in allen Geschossen ist zu erbringen.

b) Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder beim Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

c) Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegel von >60 dB(A) ist mind. ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, daß 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

d) Bei einer gewerblichen Nutzung dieser Räume gelten die Festsetzungen unter Ziffer 1a) entsprechend.

Ausnahme:
Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz, der durch die v.g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll, durch andere baulich technische Maßnahmen erreicht wird.

(9) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 5 BauO NRW

Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Änderung bestehender baulicher Anlagen bzw. Werbeanlagen.
Bei der Errichtung, Anbringung oder Änderung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.

(9.1) Gestaltung der geschlossenen Außenwandflächen

Im gesamten Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Sichtmauerwerk aus gebrannten Ziegeln, Natursteinverkleidung und schwachstrukturierte Putze zulässig. Holz- und Metallverkleidungen sind zulässig, wenn die 5% der Gesamtfläche der jeweiligen Fassadeneinheit, die den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen der Gütersloher Straße, Hauptstraße und Arntmann-Tiemann-Straße zugewandt sind, nicht überschreiten; dieses gilt nicht für das Material der Fenster- und Türrahmen.

Großflächige Wandtafel- und Kunststoffverkleidungen, Mauerwerksimitationen jeglicher Art, Keramik- und Metallfassaden u.ä. sind unzulässig.

Farbgebung
Im gesamten Plangebiet sind geschlossene Gebäudeoberflächen nur in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:

Farbreihe Gelb	RAL 1015	Hellelfenbein oder dunkler,
Farbreihe Grau	RAL 7002	Olivgrau oder dunkler,
Farbreihe Braun	RAL 8000	Grünbraun oder dunkler.

Vorbauten wie Erker und dergl. dürfen im gesamten Plangebiet oberhalb des Erdgeschosses bis zu max. 1,20 m in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen; die lichte Höhe zwischen Oberkante Verkehrsfläche und Unterkante Vorbau muß mind. 3,00 m betragen.

Rücksprünge des Erdgeschosses die durch die Anordnung von Arkaden gebildet werden, sind bis max. 3,00 m Tiefe zulässig.

Vordächer und Markisen sind zulässig, wenn
- sie sich der Fassadengliederung unterordnen,
- die Vorsprünge gegenüber der vorderen Hauptgebäudeflucht - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,00 m beträgt,
- eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Unterkante Vordach - von mind. 3,00 m eingehalten wird,
- sie nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Arkaden stehen.

Öffnungen als Schaufenster und Schaufensterzonen sind nur zur Straßenseite in den Erdgeschossen zulässig. Sie sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoß erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

Werbeanlagen
Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NRW sind in den Kerngebieten (MK_1, MK_2 und MK_3) nur zulässig, wenn
- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der Fassade übereinstimmt,
- sie insgesamt eine flächenmäßige Größe von 6 % der Fassadenfläche eines Gebäudes, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, nicht überschreiten,
- die Länge der Werbeanlagen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten,
- an der Gesamtgebäudefront an der jeweils zugeordneten Straße max. 4 Werbeanlagen angebracht werden, von denen nur max. 2 Ausleger sein dürfen.
- sie nur bis zur Höhe der Oberkante der Rohdecke des 2. Obergeschosses angebracht werden,

  sie entweder flach auf der Wand liegen und je Werbeanlage 2,50 m² und eine Bauteiltiefe von 0,25 m nicht überschreiten oder

  sie als Ausleger max. 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers mind. 3,00 m über dem Gehsteig bzw. 4,50 m über der Fahrbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegt

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Für Werbeanlagen sind nur gebrochene Farben zulässig; Signalfarben sind unzulässig.

(9.2) Dachgestaltung

F — Dachformen und Dachneigung

0° - 5° — Flachdach, Neigung 0° bis 5°

Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) mit einer geteilten Dachneigung von max. 15° sind zulässig.
Bei der Sonderdachform bildet der Fußpunkt des Dachaufbaus den Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlage.

(Höhen von baulichen Anlagen siehe Ziffer 2.3 dieser textlichen Festsetzungen)

(9.3) Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

An öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur Tiefe der Baugrenze bzw. deren gedachte Verlängerung sind Einfriedigungen unzulässig.

An den anderen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedigungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.

(10) Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung.

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B38 „Wohn-/Geschäftsbereich Bahnhof Brackwede" (Teilplan 1) zu beachten.

E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

419 — Flurstücksnummer

m — Bemaßung in Metern

20,5 — Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Vorschlag im Gestaltungsplan für Bebauungen mit Flachdach

3-geschossig — 4-geschossig — 5-geschossig

Vorschlag für Gebäudedurchfahrten zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteilflächen bzw. Bebauungen von der öffentlichen Verkehrsfläche

Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksflächen
- Darstellung im Gestaltungsplan -

142 — Höhenlinie mit Höhenangabe über NN

vorhandene Böschung

Anmerkung:
Nach Auswertung der vorliegenden Luftbildaufnahmen durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Detmold, besteht für das Plangebiet Verdacht auf Kampfmittel. Deshalb sollte vor Beginn der Tiefbauarbeiten eine systematische Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden. Die Baumaßnahmen sollten einzeln zur Überprüfung angezeigt werden.

Überblick über die Zahl der Wohneinheiten (WE)

Bei einer möglichen gewerblichen Nutzung der planungsrechtlich zulässigen Bauvorhaben an der Gütersloher Straße und an der Hauptstraße (Einzelhandel, Dienstleistungen) und einer Wohnnutzung nur in Gebäudeteilen auf rückwärtigen Grundstücksteilflächen und an der Arntmann-Tiemann-Straße ergibt sich folgende Bilanz:

max mal ausnutzbare Geschoßfläche ca. 11.500m²

vorhandene Wohngebäudeeinheiten	ca. 4 WE
geplante Wohnungseinheiten (neu)	+ ca. 15 WE
überplante Wohnungseinheiten	- ca. 1 WE
Wohneinheiten gesamt:	= ca. 18 WE

Übersicht über die Flächen:

Kerngebiet	ca. 0,47 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,06 ha
Größe des Plangebietes	ca. 0,53 ha

Rat
Der ~~Ausschuß für Stadtentwicklung/Umwelt~~ der Stadt hat am 2.8. AUG. 1999 gem. § 2 (1) ~~i.V.m. § 9 (8)~~ Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen ~~zu ändern~~.
Der öffentliche Bürgerbeteiligungs wurde gem. § 3 (1) Satz 1 ~~i.V.m. § 9 (8)~~ BauGB nach den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien durchgeführt; ~~und ausgewertet~~.
Bielefeld, 2.8. AUG. 1999
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i.A.

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld ~~unter tatkräftiger Beteiligung des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch~~.
Bielefeld, 2.8. AUG. 1999
Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Planungsamt
i.A.

Dieser Bebauungsplan / ~~Änderungsplan/Änderung~~ ist gemäß § 2 (1), § (3) ~~(4) § (5) § (8)~~ BauGB am 7.7. AUG. 1999 vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld, ~~[illegible]~~ 02. SEP. 1999
Vorsitzender
Schriftführerin

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 01. SEP. 1999 bis 01. OKT. 1999 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 21. AUG. 1999 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
Bielefeld, 05. OKT. 1999
Stadt Bielefeld
~~Der~~ Oberbürgermeister
Planungsamt
i.A.

Die in diesem Plan einget