Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkungen:

Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

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

0 Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -

Hinweis: Die Abgrenzung von unterschiedlichen Höhenvorgaben innerhalb des MI1 mit ansonsten einheitlichen Nutzungsmaßen etc. erfolgt durch Nummerierung (1-3) innerhalb der Baufenster.

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

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:
- Wohngebäude mit Einschränkungen für Wohnungen im schraffierten Teilbereich des Baudenkmals gemäß 1.1.3,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 6 (2) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten; Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste" (siehe Punkt 1.1.4) maßgeblich.

1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6 (2, 3) BauNVO:
- Wohnungen im schraffierten Teilbereich des Baudenkmals
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste" (siehe Punkt 1.1.4) maßgeblich.

1.1.4 Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente der „Bielefelder Sortimentsliste" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Schnittblumen	
Zeitungen/Zeitschriften	
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
Bekleidung	Horgeräte
Bettwäsche	Kunstgewerbe/Bilder
Bild- und Tonträger	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Bilderrahmen	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik, Augenoptik
Computer und Zubehör	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Sanitätsbedarf
Foto	Schuhe
Gardinen	Spielwaren
Geschenkartikel	Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Glas/Porzellan/Keramik	Sportbekleidung
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	Sportschuhe
Stoffe/Wolle	Telekommunikation und Zubehör
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)	Uhren/Schmuck
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wäsche/Miederwaren/Bademoden

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)

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

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

0,6 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6

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

1,2 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2

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

II Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

WHmax. ... m ü. A 2.4.1 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter über unterem Bezugspunkt gemäß Planeintrag, hier z. B. über A

FHmax. ... m ü. A 2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach in Meter über unterem Bezugspunkt gemäß Planeintrag, hier über A

GHmax. ... m ü. A 2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach in Meter über unterem Bezugspunkt gemäß Planeintrag, hier z. B. über A

Ao 132,38 Bo 132,43 2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:
- Wandhöhe: Bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut), bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe dem obersten Wandabschluss der Außenwand einschl. Brüstungshöhe bei einem Staffelgeschossaufbau mit Dachterrasse
- Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.)
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika)

Untere Bezugspunkte gemäß Planeintrag:
- Bezugspunkt A mit einer Höhe von 132,39 m ü. NHN
- Bezugspunkt B mit einer Höhe von 132,43 m ü. NHN

Hinweise:
- *Die Zulässigkeit von Baumaßnahmen im/am Baudenkmal Gaststätte Siekmann ergibt sich aus den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes NRW, siehe Hinweise zur Beachtung, Punkt 1.*
- *ergänzende Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise, siehe Hinweise zur Beachtung, Punkt 5.*

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche; von Bebauung freizuhaltende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2, 10 BauGB

o

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Baugrenze;
überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt

Hinweis: ergänzende Regelung der Bebauetiefe der Hauptbaukörper, siehe örtliche Bauvorschriften, Punkt 12.1.5)

3.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO

Vorhaltefläches Stadtbahn:
Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

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

TG

4.1 Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen

4.2 Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im MI1
gemäß § 23 (5) BauNVO

Im MI1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie können darüber hinaus auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hiervon ausgenommen sind die Vorhalteflächen für die Stadtbahn (siehe Punkt 3.3).

5 Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

5.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen

5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

6 Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB

110-kV

6.1 Elt-Trasse der Stadtwerke Bielefeld GmbH
(Übernahme gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen)

MK

6.2 Mischwasserkanal, Bestand
(Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

DRL Ø 5

6.3 Druckrohrleitung, Bestand
(Übernahme gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)

7 Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche

8 Wasserflächen, Fläche für die Wasserwirtschaft etc.
gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

8.1 Wasserfläche

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

GFL1

9.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist in gesamter Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie gemäß Baulastenverzeichnis der Stadt Bielefeld mit einem uneingeschränkten Wegerecht zugunsten der Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks Käferweg 16 zu belasten.

Im südlichen Abschnitt überlagert sich die Fläche des GFL 1 mit der Fläche des GFL 3 gemäß Punkt 9.3.

GFL2

9.2 Fläche mit Gehrechten

Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist in einer Breite von mindestens 2,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche kann in Abstimmung mit der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger in ihrer räumlichen Lage verändert werden.

GFL3

9.3 Fläche mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltszwecken

Die mit GFL 3 gekennzeichneten Flächen sind jeweils in gesamter Breite mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken von Abwasser-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen zugunsten der jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Im südlichen Abschnitt überlagert sich die Fläche des GFL 3 mit der Fläche des GFL 1 gemäß Punkt 9.1.

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen
gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB

a

10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ziel: Erhaltung Bachlauf mit naturnaher Grünfläche

Maßnahmen:
- fachgerechter Erhalt der Grünfläche und der standortgerechten Gehölze
- unzulässig sind die Errichtung baulicher Anlagen und Sitzplätze sowie die gärtnerische Umgestaltung der Fläche.

b

10.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ziel: Entwicklung eines naturnahen Uferrandbereichs

Maßnahmen:
- im Uferbereich Pflanzung und fachgerechte Pflege von heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Pflanzqualitäten: Höhe 60-100 cm, 2x verpflanzt, Pflanzabstand ca. 1,50 m x 1,50 m
- Verwendung folgender Gehölzarten:
  Gemeiner Schneeball (Virburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucs nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Frangula alnus), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Ohrweide (Salix aurita)
- vorhandener standortgerechter Bestand ist einzubeziehen und kann angerechnet werden.

10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10.3.1 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse:
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen sind 7 wartungsfreie und nach unten offene Fledermausflachkästen (z. B. Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTH der Firma Schwegler (www.schwegler-natur.de) oder ein vergleichbares Modell mit mindestens zwei Kammer-Systemen) anzubringen. Auf eine ungestörte Zufluchtmöglichkeit für die Tiere ist zu achten. Die Kästen sind spätestens 6 Wochen nach Erteilung der ersten Baugenehmigung anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Hinweis: Das Anbringen eines Fledermausquartierkastens ist dem Umweltamt anzuzeigen. Hierzu ist ein Folgemaßnahmenvertrag abgeschlossen worden.

10.3.2 Gebäudekontrollen vor Abriss oder Grundsanierung:
Vor einem Abriss oder einer Grundsanierung der Gebäude ist von einem Fachmann durch eine nächtliche bzw. frühmorgendliche Detektorbegehung der Gebäude das Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln zu lokalisieren bzw. auszuschließen.

Hinweis: Im Rahmen der Abrissanträge ist festzulegen, ob und in welchem Umfang weitere Ersatzquartiere erforderlich werden.

Weitergehende Hinweise zum Artenschutz:
- *Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. dem Landesnaturschutzgesetz zu beachten: Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzbrütender Vogelarten (01.03 – 30.09. eines Jahres) zu beseitigen oder auf den Stock zu setzen. Die im Artenschutzbeitrag erfassten Strukturbäume (siehe dort. S. 15) dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar bei Temperaturen über 10°C gefällt werden.*
- *Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gebäude zu minimieren. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. In Bereichen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen (potenzielle Leitstrukturen) angrenzen, sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 - 630 nm) zu verwenden, die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken. Marktübliche Leuchtmittel sind z. B. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 - 3300 Kelvin). Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen derzeit noch nicht abgedeckt werden können, kommen nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, Abdimmen, zeitweisem Abschalten etc. in Frage. Es ist sicherzustellen, dass keine nächtliche Ausleuchtung dieser Bereiche erfolgt.*

***Grundlage:** Artenschutzbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Hi 6 „Gaststätte Siekmann - Detmolder Straße/Käferweg", Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 07/2016.*

10.4 Erhalt von Gehölzen im Böschungsbereich
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die festgesetzten Gehölze im Bereich der straßenbegleitenden Böschung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen

Die Außenbauteile der Gebäude im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.

12 Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

12.1.1 Dachform und Dachneigung: Für die Hauptbaukörper sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- Im MI1 sowie im MI2: das Flachdach mit maximal 3° Dachneigung sowie das Pultdach mit maximal 15° Dachneigung
- im MI1 nur für das denkmalgeschützte Gebäude (Baufenster 1) sowie im MI2: das Satteldach mit 35°-45° Dachneigung.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der Dachform/-neigung des jeweils betroffenen Altbaus bewegen oder wenn dies zur Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung städtebaulich sinnvoll ist.

Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

12.1.2 Dachaufbauten über Staffelgeschossen sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen, siehe Punkt 12.1.3).

12.1.3 Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper wie folgt zulässig.
- Die auf dem Dach angebrachten Anlagen dürfen bei Flachdächern die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m bzw. bei Pultdächern die Oberkante Dachhaut am jeweiligen Standort der Anlage nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten.
- Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 2 m zurückzuversetzen. Dieses gilt nicht für Solaranlagen, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

12.1.4 Fassadengestaltung im MI1:
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude im MI1 sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
- Außenwandflächen des Denkmals der ehemaligen Gaststätte Siekmann (Detmolder Straße 624):
  weißer Putz wie im Altbestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 6 vorhanden ist
- künftige baulicher Anlagen:
  Putz in weißen und hellen Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Farben und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere aus energetischen Gründen zugelassen werden.

(Beispiele: Bauteile wie Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Staffelgeschosse)

12.1.5 Gebäudetiefe
Für geplante Neubauten wird die maximale Gebäudetiefe von Hauptgebäuden wie folgt begrenzt:
- im MI1/Baufenster 2 und im MI2: maximal 15,0 m
- im MI1/Baufenster 3: maximal 17,0 m.

Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Längsachse des jeweiligen Gebäudes gemessen. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erschließungsbereiche, Balkone) um bis zu 2,0 m können als Abweichung zugelassen werden.

12.1.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig:
- Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante Dachhaut nicht überschreiten.
- Freistehenden Werbeanlagen werden auf eine Gesamthöhe von 1,80 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau am jeweiligen Standort, begrenzt. Die Gesamtansichtfläche einer einzelnen freistehenden Anlage darf die Größe von 2 m² nicht überschreiten.

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

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

12.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

12.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen
Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

13 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (5, 6, 6a) BauGB

D

13.1 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

13.1.1 Baudenkmal
(siehe Hinweise zur Beachtung, Punkt 1)

ND

13.1.2 Naturdenkmal
Hinweise:
Die allgemeinen Regelungen für Naturdenkmale sowie die gebietsspezifischen Regelungen für das Naturdenkmal „Siekmann'sche Quelle" (Ziff. 2.3-90) des Landschaftsplans Bielefeld-Ost sind zu beachten. Der Quellteich ist Teil des Monitoringnetzes der Firma Mitsubishi HiTec Paper Europe GmbH zur Grundwasserbeobachtung, der bestehende Zugang zur Messstelle über die Detmolder Straße ist weiterhin zu gewährleisten.

L

13.1.3 Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost
Hinweise:
Die allgemeinen Regelungen für Landschaftsschutzgebiete sowie die gebietsspezifischen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Oaning" (Ziff. 2.2-2) des Landschaftsplans Bielefeld-Ost sind zu beachten. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans entfallen die vom Landschaftsschutzgebiet „Bielefelder Oaning" erfassten Flächen des Mischgebiets aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplans Bielefeld-Ost.

13.2 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6a) BauGB

Ü

13.2.1 Natürliches Überschwemmungsgebiet des Selhausenbachs gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld

Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

360 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

132,22 Eingemessene Höhen über NHN (Stadt Bielefeld, Amt für Geoinformation und Kataster)

Maßangaben in Meter, hier z. B. 4 m

T Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom
(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)

Kennzeichnung Teilbereich Baudenkmal mit Einschränkung für die Unterbringung von Wohnungen (siehe Punkt 1.1.3)

Hinweise zur Beachtung

1 **Bau- und Bodendenkmale:** Die im Pangebiet liegende Gaststätte mit Saalanbau und Veranda wird seit 2011 in der Denkmalliste der Stadt Bielefeld geführt. Alle Baumaßnahmen am Denkmal und der endgültige Entwurf der Bebauung im Plangebiet sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Denkmalpflege/Münster, Referat 12 abzustimmen. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2 **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3 **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4 **Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

5 **Neuausweisung eines Überschwemmungsgebiets für den Forellenbach, Überflutungsvorsorge:**

Die Bezirksregierung Detmold plant die Neuausweisung eines Überschwemmungsgebiets für den Forellenbach, ein förmliches Festsetzungsverfahren ist bislang nicht eingeleitet worden (Stand 03/2017). Die bisherigen Berechnungen weisen darauf hin, dass bei einem mittleren Hochwasserereignis (HQ100) bei einem ungedrosselten Abfluss die hellblau gekennzeichneten Teilbereiche um bis zu 20 cm überflutet werden könnten. Eine Überflutung kann verhindert werden, wenn in dem rot eingegrenzten Bereich ein ca. 30 cm hoher Wall angeordnet wird oder alternativ eine Sanierung des Durchlasses im Bereich Käferweg erfolgt. Für hinzukommende Gebäude wird empfohlen, Bauwerke bis auf eine Höhe von 133,10 m ü. NN gegen eindringendes Hochwasser zu sichern. Bei einer Tiefgaragenzufahrt im betroffenen Bereich sollte ein sog. Freibord von 10 cm hinzugerechnet werden (133,20 m ü. NN).

6 **Entwässerung:**

Je nach Grundstückszuschnitt sind Anschlussmöglichkeiten der rot gekennzeichneten Bereiche an den bestehenden Mischwasserkanal im Käferweg ggf. nur über fremde Grundstücke auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen / grundbuchlicher Sicherung zu realisieren.

7 **Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

8 **Auslage VDI-Richtlinie:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugsquelle Beuth-Verlag, Berlin kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung und im Umweltamt, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: _____

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

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

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

___ Ausfertigung

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

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

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

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

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/HI 6
"GASTSTÄTTE SIEKMANN - DETMOLDER STRASSE / KÄFERWEG", 4. ÄNDERUNG

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND: DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	23.06.2015
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	08.09.2015
ENTWURFSBESCHLUSS	20.09.2016
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	14.10.2016 - 14.11.2016
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD
600.52

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

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BEGRÜNDUNG
- BESTANDSPLAN

PLANGEBIET: SÜDLICH DER DETMOLDER STRASSE UND WESTLICH DES KÄFERWEGS

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG HILLEGOSSEN, FLUR 2 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: STIEGHORST

BEBAUUNGSPLAN NR. III/Hi 6

**"GASTSTÄTTE SIEKMANN - DETMOLDER STRASSE / K