

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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. 468, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729); 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 13.12.2011 (GV. NRW S. 665).	
<b>Anmerkungen und Hinweise:</b> Soweit bei Festsetzung von Baugruben keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuwendungen 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 Katastrgrundlage**

0	<b>Abgrenzungen</b>
0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugruben oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (6) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt. (Hinweis: Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Firstrichtungen durch Baugruben)
1	<b>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
1.1	<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b> Hinweis: Die Teilbereiche WA1, WA2, WA3 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung, in Bauweise und Gestaltungsregelungen, diese ergeben sich aus Plankarte/Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen.
1.1.1	<b>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</b> 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.1.2	<b>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</b> 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.
1.1.3	<b>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 IV m. § 4 (3) BauNVO:</b> 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.
1.2	<b>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</b> Hinweis: Die Teilbereiche MI1, MI2, MI3 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung, in Bauweise und Gestaltungsregelungen, diese ergeben sich aus Plankarte/Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen.
1.2.1	<b>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</b> 1. Wohngebäude, im MI1, MI2 und MI3 sind jedoch in der ersten Bauzeile entlang der Jöllenbecker Straße Wohnungen erst oberhalb der Erdgeschosszone zulässig; 2. Geschäfte- und Bürogebäude; 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 7. Tankstellen; 8. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
1.2.2	<b>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) IV m. § 6 (2) BauNVO:</b> 6. Gartenbaubetriebe.
1.2.3	<b>Ausnahmsweise können gemäß § 6 (3) BauNVO zugelassen werden:</b> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.
1.3	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB</b> WA2 rückwärtig Jöllenbecker Straße bzw. Drogestraße: Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
2 WE	<b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
2.1	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,6
2.2	<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 1,2
1,2	<b>Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	<b>Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. maximal zwei Vollgeschosse</b>
II - III	<b>Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</b>

3	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
3.1	<b>Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO, i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB Offene Bauweise Ed Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig a MI1, abweichende Bauweise: Abweichend von der offenen Bauweise darf der seitliche Grenzabstand maximal 3,00 m betragen. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können i.V.m. § 9 (1) Nr. 2a BauGB geringere Grenzabstände zugelassen werden, wenn die Anforderungen des Brandschutzes gesichert sind.
3.2	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugruben umgrenzter Bereich Übrige Flächen = nicht (durch Hochbauten/Hauptgebäude) überbaubare Grundstücksfläche Überschreitung der Baugruben als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO: Für Balkone oder Wintergärten, die als Außenbauteil auch Bestandteil des Hauptgebäudes werden können, kann je Bauteil eine Überschreitung der Baugruben um maximal 2 m in der Tiefe auf jeweils maximal 4 m in der Breite für einen Balkon/Wintergarten parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden. Stellplatzanlagen, Garagen, Carports, Sonderregelung gemäß § 23(5) S. 2 BauNVO im MI2, WA3: Ebenerdigere Stellplatzanlagen, Garagen und Carports sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Als Ausnahme können Sonderstellplätze/carports für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u.ä. zugelassen werden: im MI2 maximal 5 Stellplätze/Carports, im WA3 ebenso maximal 5, jedoch nicht im 10-m-Randstreifen zum nördlichen WA. Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m
3.3	<b>Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptkörper mit geneigtem Dach, bei 2 Pfeilsymbolen auch alternativ trauf- oder gebelstendig zulässig.
4	<b>Verkehrflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
4.1	<b>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</b>
4.2	<b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>
4.3	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</b> Öffentliche Parkplatzfläche Private Stellplatzanlagen für die angrenzenden Baugruben WA3, MI2 und MI3 (Hinweis: baurechtliche Abweichung durch Baustell gemäß § 83 BauO NRW) Hinweis: Begründung von Stellplatzanlagen gemäß 9.2.3
4.4	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Verkehrsgrün</b>
4.5	<b>Anschluss an Verkehrsflächen:</b> - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
4.6	<b>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
5	<b>Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 13 BauGB
5.1	<b>Hauptversorgungsleitungen und Hauptwasserleitungen:</b> - vorhandener Schmutzwasserkanal - vorhandener Regenwasserkanal - zu verlegender Schmutzwasserkanal - zu verlegender Regenwasserkanal - geplanter Schmutzwasserkanal - geplanter Regenwasserkanal
6	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
6.1	<b>Private Erschließungswege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b> in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadtentwässerung und der Versorgungsträger
6.2	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</b> zu Gunsten der Versorgungsträger
7	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
7.1	<b>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Erhalt von Einzelbäumen. Der gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft fachgerecht zu erhalten (vgl. DIN-Norm 19920, Informationen erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Bezug ansonsten über: BauV-Verlag, Berlin) und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode entsprechend durch standortgerechte, trockenheitsverträgliche Laubbäume/Hochstämme zu ersetzen. Hinweis auf die städtische Empfehlungsliste für den bebauten Bereich: <i>Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit, erhältlich über das Umweltamt der Stadt Bielefeld.</i>

8	<b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB															
8.1	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Luftverunreinigungen</b> 8.1.1 LärmSchutzvorkehrungen für folgende Gebäude und Gebäudezeilen: - WA1, WA3, gekennzeichnete Fassaden im WA1 an der Drogestraße sowie die gekennzeichneten Gebäudeabschnitte im WA3 entlang der Albert-Schweitzer-Straße. - MI1, MI2, MI3, gekennzeichnete Gebäude entlang Jöllenbecker Straße und Albert-Schweitzer-Straße. Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen im Bereich der gekennzeichneten Bauflächen sind Gebäude durch passive LärmSchutzmaßnahmen (siehe 8.2) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnräume tags</th> <th>Schlafräume nachts</th> <th>Ruhebed. räume tags</th> <th>Büros für mehrere Personen</th> <th>Großraumbüros, Läden, Gaststätten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WA1/3 35 dB(A)</td> <td>30 dB(A)</td> <td>40 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>MI1/2/3 40 dB(A)</td> <td>35 dB(A)</td> <td>45 dB(A)</td> <td>48 dB(A)</td> <td>50 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Immissionsschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Hinweis: VDI-Richtlinie 2719, Ausgabe August 1987, Bezugswort: BauV-Verlag, Berlin, auch einsehbar im Bauamt (Bauberatung und Verwaltungsabteilung) und im Umweltamt der Stadt Bielefeld	Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebed. räume tags	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Läden, Gaststätten	WA1/3 35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	MI1/2/3 40 dB(A)	35 dB(A)	45 dB(A)	48 dB(A)	50 dB(A)
Wohnräume tags	Schlafräume nachts	Ruhebed. räume tags	Büros für mehrere Personen	Großraumbüros, Läden, Gaststätten												
WA1/3 35 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)												
MI1/2/3 40 dB(A)	35 dB(A)	45 dB(A)	48 dB(A)	50 dB(A)												
8.1.2	MI2, ergänzende Festsetzung für Neubauvorhaben im Eckbereich Jöllenbecker Straße und Albert-Schweitzer-Straße (überbaubare Fläche mit Z = II oder Z = IV): In den MI gilt gemäß Festsetzung 1.2.1 in der ersten Bauzeile entlang der Jöllenbecker Straße, dass im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig sind. Im MI2 sind darüber hinaus in den Obergeschossen bei Anordnung von Wohnungen aus der Ostseite Richtung Jöllenbecker Straße nur Treppenhäuser, Flure und Laubengänge zulässig, Wohnungen sind nach Westen auszurichten.															
8.2	<b>Passive LärmSchutzmaßnahmen</b> Passive LärmSchutzmaßnahmen sind insbesondere: - Grundrissoptionen: Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbauarbeiten mit wesentlicher Grundrissoption sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden (architektonische Selbsthilfe). Nebenräume, Büroräumlichkeiten etc. sind vorzugsweise auf den Hauptstraßen zugewandt sein anzuordnen. - Schutzmaßnahmen durch Schalldämmung an den Gebäuden: Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen.															
9	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB															
9.1	<b>Außere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW															
9.1.1	<b>Dachform und Dachneigung</b> In den Teilbereichen des WA und des MI sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen vorgeschrieben: - Symmetrische Satteldach (SD), Neigung der Hauptdachfläche gemäß Plankarte, hier z.B. 35° bis 45°; - Flachdach mit maximal 5° Dachneigung oder Putzdach mit maximal 10° Dachneigung sowie Kombinationen dieser Dachformen. Bei Nebengebäuden, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. 9.1.2 <b>Dacheindeckung</b> Als Dacheindeckung sind für Hauptdächer über 22° Dachneigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in den Farbtönen von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazit/rau) vorgeschrieben. Bei geringeren Dachneigungen, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig. 9.1.3 <b>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</b> Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadenebene der darunter befindlichen Geschosse abzuheben. Die Abstände zum Ortsgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firsoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptdaches liegen. 9.1.4 <b>Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3</b> Bei An- und Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastrgrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1 bis 9.1.3 zugelassen werden. 9.1.5 <b>Gestaltung von Werbeanlagen</b> Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anbringungsort für Werbeanlagen und Größe an den Gebäuden: Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Oberkante der Fensterschrankbank der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Die Außenkanten von Werbeanlagen müssen alleseitig einen Abstand von mindestens 0,75 m zu den Fassadenkanten bzw. Gebäudeecken einhalten. <b>Freistehende Werbeanlagen</b> Je Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von maximal 4,0 m, gemessen über Oberkante Gehweg/Verkehrsfläche oder Geländehöhe am Standort nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen auf einem Baugrundstück darf nicht mehr als 10% der straßenseitigen Fassadenfläche auf dem Baugrundstück betragen. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen an der Stelle der Leistung auch im Vorgartenbereich mit einer maximalen Höhe von 2,00 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zugelassen werden. 9.2 <b>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</b> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 9.2.1 <b>Vorgartengestaltung im Teilbereich WA1, WA3</b> a) Vorgärten im Teilbereich WA1: Die Grundstücksstreifen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Drogestraße bzw. Lauestraße und zugewandter Gebäudefront sind auf einer Tiefe von mindestens 3 m als Vorgärten zu gestalten, soweit diese nicht bebaut sind und nicht Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Die Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden. Ausgenommen von der Vorgartenanforderung bleibt ein Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 Meter breiter Abschnitt als Vorgarten und/oder Zufahrt. b) Einfriedungen von Vorgärten im WA1, WA3: In allen Teilbereichen WA1, WA3 sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten Einfriedungen in Form von Hecken, bepflanzten Zäunen oder Holzläunen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßen- bzw. Gartengeländehöhe zulässig. Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken können z.B. Heibuhche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum sein. 9.2.2 <b>Anordnung und Gestaltung von Abfallbehältern im gesamten Plangebiet WA, MI</b> Abfallbehälter sind in den straßenzugewandten Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzbohlen oder Rankengerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.															

9.2.3	<b>Bearbeitung von Stellplatzanmeldeanlagen im gesamten Plangebiet WA, MI</b> a) Stellplatzanlagen in den Baugruben WA, MI: In allen Teilbereichen WA und MI sind Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätze in regelmäßigem Raster zu begründen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Lochstämm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzabstände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m <sup>2</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzzeile durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Abweichungen können zugelassen werden, ist eine Begründung der Stellplatzflächen im regelmäßigen Raster nicht möglich, ist alternativ je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der o.g. Qualität an anderer geeigneter Stelle innerhalb der WA und MI zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. b) Öffentliche und private Stellplatzanlagen innerhalb der Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße: Analog der Regelungen gemäß lit. a) ist die Stellplatzanmeldeanlage in regelmäßigem Raster zu begründen, der genaue Abstand richtet sich jedoch nach verkehrlichen Erfordernissen, erforderlicher Lage der Feuerwehrrufzeit und der Querungshöhe u.ä. Abweichungen für einzelne Anforderungen können zugelassen werden. c) Begründung von Garagen und Carports - Dächer: Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begründen.
10	<b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b> gemäß § 9 (5) und (6) BauGB
10.1	<b>Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB</b> Vorbestellung der Bauflächen durch Straßen- und Stadtbahnverkehrsämter sowie durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe. Die Gebäude in den gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Baugruben entlang der Jöllenbecker Straße, der Albert-Schweitzer-Straße und im östlichen Abschnitt der Drogestraße sind durch Emissionen durch den Straßenverkehr und durch den Betrieb der Stadtbahn vorbelastet: - Die Lärmbelastung im Umfeld der Jöllenbecker Straße liegt bei <= 70 dB(A) tags und < 65 dB(A) nachts, entlang der Albert-Schweitzer-Straße im Einmündungsbereich in die Jöllenbecker Straße bei <= 65 dB(A) tags und <= 60 dB(A) nachts. Die Lärmbelastung liegt damit im Randbereich an den Ostfassaden der Baukörper über dem für Mischgebiete (in denen „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist) festgelegten Niveau von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts gemäß 16. BImSchV. Daher sind LärmSchutzmaßnahmen erforderlich (siehe Festsetzung Nr. 9). - Im Randbereich der Jöllenbecker Straße liegt allgemein eine erhöhte Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM 10) vor. Im Jahresmittel werden die Grenzwerte bisher aber eingehalten. Auch unter diesem Aspekt sind besonders schutzwürdige Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche zur schadstoffabgewandten Seite auszurichten. 11 <b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastrgrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b> Vorhandene Bebauung mit Hausnummer Geplante Gebäude an der Albert-Schweitzer Straße Vorgeschlagene Feuerwehrrufzeit im MI2, Breite mindestens 3 m, lichte Höhe mindestens 4 m, die genaue Lage ist in der Objektplanung abzustimmen Schulbushaltestelle Lauestraße (nachrichtlich) Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne
<b>Hinweise zur Beachtung</b>	
1. <b>Bodendenkmal:</b> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Toncherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung sofort dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungssätze 3 Werktage unverändert zu erhalten. 2. <b>Altlasten:</b> Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. 3. <b>Bombenblindengrenze:</b> Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat festgestellt, dass im Nordosten des Plangebietes im Eckbereich Jöllenbecker Straße/Drogestraße wegen erkennbarer Kriegesbombe (mittlere Bombenart) eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Ein Absuchen der ggf. neu zu bebauenden Flächen und Baugruben sei erforderlich. Tiefbauarbeiten sind einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Der Bereich ist in der folgenden Textkarte kenntlich gemacht:  Im übrigen Planbereich sind nach heutigem Stand keine konkreten Überprüfungsmassnahmen erforderlich. Weitere Kampfmittelreste können jedoch im Stadtgebiet nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrrufstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen. 4. <b>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:</b> Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Besuften der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befragen. Die Eigentümer der privaten Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beidseits der Rohrtrasse 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 Bodenauflösungen (z.B. Lärmschutzwälle) vorgenommen werden. Die Anfahrtsbreite der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schädles befahren können. 5. <b>Ökologische Schall- und Niederschlagswasser:</b> Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Vermeidung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standorttypischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Das Plangebiet befindet sich in einem überwärmten Gebiet. Daher sollten die Baumarten für die Baumpflanzungen aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich ausgewählt werden (erhältlich über das Umweltamt).	

VERFAHENSVERMERKE	
Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung vom 18.12.1999 in der 2. z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i. A.	
Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist / ist vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.	
Bielefeld, Voritzender Schriftführerin	
Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ vom _____ öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.	
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i. A.	
Die in diesem Bebauungsplan eingearbeiteten Änderungen sind am _____ vom _____ vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden.	
Bielefeld, den _____ Voritzender Schriftführerin	
Dieser Bebauungsplan hat mit den geänderten textlichen Festsetzungen, der geänderten Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ vom _____ erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.	
Bielefeld, den _____ Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i. A.	
Dieser Plan ist gem. § 10 / § 10, 12-13, 13 a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ 2012 als Satzung beschlossen worden.	
Bielefeld, _____ Oberbürgermeister Bauamt Schriftführerin	
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab _____ 2012 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am _____ 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.	
Bielefeld, _____ 2012 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i. A.	

**BEBAUUNGSPLAN NR. II/157.00 "ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE"**  
*A. AUSFERTIGUNG*

**TEXTBLATT**

**VERFAHENSSTAND: DATUM:**  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

**PLANVERFASSER:**  
BAUAMT BIELEFELD  
TEAM 600.5/PM

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

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**  
- BESTANDSPLAN  
- BEGRÜNDUNG  
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN

**PLANGEBIET:** BEIDSEITS DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE  
ZWISCHEN JÖLLENBECKER STRASSE,  
DROGESTASSE, LAUESTRASSE UND  
CARLMEYERSTRASSE

**GEMARKUNG/ FLUR:** BIELEFELD / FLUR 84  
**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

**MAßSTAB:** 1:500



**STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK: MITTE**

**NEUAUFSTELLUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. II/157.00  
"ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE"**

**SATZUNG**

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab \_\_\_\_\_ 2012 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind am \_\_\_\_\_ 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, \_\_\_\_\_ 2012  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Bauamt  
i. A.

**ÜBERSICHTSPLAN** M. 1:10000

**TEXTBLATT** 2-7.5700  
*Textblatt*

**STADT BIELEFELD**

**II/157.00 NEUAUFSTELLUNG-**