

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- 1.1 *siehe Ergänzung des Textes*
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen.
- 1.3 Die eingeschossig überbaubaren Flächen längs der Johannisstraße zwischen Gertrud- u. Wiesestraße sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Vorgartenfläche gem. Text Ziff. 2.10 zu gestalten.
- 1.4 - 1.6 *siehe Ergänzung des Textes*

- 2.0 Gestaltung
- 2.01 Die Einfriedigung der Grundstücke ist *in Abstimmung* mit dem Beauftragten für die Stadtbildpflege zu gestalten.
- 2.02 Freistehende Brandgiebel sind *in Abstimmung* mit dem Beauftragten für die Stadtbildpflege zu gestalten.
- 2.03 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.
Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 2.04 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen bzw. Alter entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 2.05 Art und Größe der zu pflanzenden Einzelbäume sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Anpflanzung hat spätestens vor Erteilung der mängelfreien Schlußabnahme zu erfolgen.
- 2.06 Auf je 3 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Erdoberfläche ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen.

- 2.04 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen bzw. Alter entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 2.05 Art und Größe der zu pflanzenden Einzelbäume sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Anpflanzung hat spätestens vor Erteilung der mängelfreien Schlußabnahme zu erfolgen.
- 2.06 Auf je 3 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Erdoberfläche ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.07 Auf den mit Bindung für Bepflanzung festgesetzten Flächen sind ebenerdige Stellplätze nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Baugenehmigungen vor dem 1.1.1976 erteilt wurden.
- 2.08 Die Oberkante Rohdecke der Tiefgaragen darf 0,70 m über Verkehrsfläche der Johannisstraße nicht überschreiten. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Erdreich hat mindestens 0,60 m zu betragen.
- 2.09 Wegen der besonderen Lage der Tiefgaragen sind die Abgase der Fahrzeuge über die Dachflächen der angrenzenden Wohnbebauung abzuleiten.
- 2.10 Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Pflichtvorgärten (Ziergärten) zu gestalten und zu unterhalten.
Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.
- 2.11 Entlang der Johannisstraße, Wiesestraße und Renntormauer sind Wohnungen im Erdgeschoß nur dann zulässig, wenn Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses 1,30 m über Verkehrsfläche liegt.
- 2.12 Entlang der Johannisstraße, Wiesestraße und Renntormauer ist bei gleicher Geschoßzahl eine einheitliche Traufenhöhe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einzuhalten.
- 2.13 *Siehe Ergänzung des Textes*
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 *siehe Ergänzung des Textes*
- 4.0 Sonstige Vorschriften
- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.41 treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelung der in § 9 (1) BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Satz 1 und 2 BauNVO), die aber nur entlang der Johannisstraße, Rennstraße und Wiesestraße ausnahmsweise zulässig sind.
- 1.4 In der Richtstrahltrasse Bielefeld 1 - Minden 2 sind die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihres Materials im Einzelfall mit der OPD Münster im Verlaufe des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 1.5 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) BauNVO zugelassen werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt und die Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadtbildpflege erfolgen und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Verkehrsfläche unzulässig.
-
- 2.13 Bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschmissionen von öffentlichen Straßen zu treffen. Die erforderlichen besonderen baulichen Maßnahmen sind im Einzelfalle in den Anträgen auf Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung nachzuweisen.