



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 0. Abgrenzungen**
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhe
MK
- 1. Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB
Kerngebiet -MK-
gemäß § 7 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 7 (2) BauNVO:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
4. sonstige Wohnungen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
2. Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen,
3. Vergnügungstätten.
2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
1,0 zulässige Grundflächenzahl
Geschosflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
2,0 zulässige Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauNVO
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist das 4. Vollgeschoss als Staffgeschoss auszubilden. Das als Staffgeschoss ausgebildete oberste Geschoss ist gegenüber den Gebäudeaußenwänden der Untergeschosse um mindestens 1,50 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte sowie Balkone.
Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
H max. 170,00 ü.N.N.
Die Höhe baulicher Anlagen darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 170,00 m ü.N.N. überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses bei Flachdächern, o. ä.) bzw. die Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern zu verstehen.
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für notwendige Treppenhäuser, Fahrstühle und sonstige Gebäudeelektrische Anlagen bis zu 3,5 m überschritten werden.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) 2 BauGB
Bauweise
gemäß § 22 BauNVO
offene Bauweise
Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO
Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

- 4. Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen**
gemäß § 9 (1) und 4 BauGB i. V. m. § 16 (6) BauNVO
Im Baugebiet sind Tiefgaragen nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
Oberirdische überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. MR Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld
Hinweis:
Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Bauauftraggeber der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Flächen darf in einem Abstand von bis zu 2,5m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufrichtungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld
Hinweis:
Gemäß dem DVGW-Regelwerk (GW 125) ist bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen der Abschnitt 3.2 zu beachten: Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind Schutzmaßnahmen in Form einer Wurzelsperre vorzunehmen. Bei Abständen unter 1 m sind Baumpflanzungen nur in Ausnahmefällen möglich. Wird eine Wurzelsperre eingebaut, ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.
- 6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**
gemäß § 9 (1) 24 BauGB
Passiver Schallschutz
Das Gebäude Hauptstraße 65 ist innerhalb eines Abstandsbereiches von 30 m zur Hauptstraße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen zu erbringen.
- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB
An geeigneter Stelle im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.
Für die Baumpflanzungen sind Arten aus der Empfehlungsliste des Umweltares für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich auszuwählen.
- 8. Erhaltung baulicher Anlagen**
gemäß § 172 BauGB
Auf dem Grundstück Hauptstraße 65 bedarf gemäß § 172 (1) Ziffer 1 und (3) BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

- 9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
Dachform
Zulässig sind Satteldächer.
Hauptfächung
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 35°
Dacheindeckungsmaterialien
Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 35°
Außenwandflächen
Zulässig sind helle Putzfassaden, Verblendmauerwerk sowie Glasfassaden.
Werbeanlagen
Im MK-Gebiet sind Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten an der Stelle der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 m² je Gebäude flach oder rechteckig auf der Hauswand bis zur Unterkante des Fensters des 2. Obergeschosses sowie auf Vordächern zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Ausladung nicht mehr als 1,25 m betragen und die Unterkante des Auslegers muss 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. Frei stehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenze mit Nummer
vorhandener Schmutzwasserkanal
vorhandener Regenwasserkanal
vorhandene Elektroleitung
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m
Hinweis:
Die DIN-Vorschriften können im Bauamt / Bauberatung eingesehen werden.
Gestaltungsplan
geplantes Gebäude
vorhandenes Gebäude
Stellplatzfläche / Hof
Grünfläche

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.
Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungs- / Ausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld,
Vorsitzender _____
Schriftführerin _____
Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.
Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.
Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10,12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister _____
Schriftführerin _____
Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und 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
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I / B 34.1 "HAUPTSTRASSE"

NUTZUNGS- / GESTALTUNGSPLAN
M. 1:500

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT
PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.41
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

DATUM:
27.04.2010
22.02.2011
18.03.- 18.04.2011

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- NUTZUNGSPLAN/
ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE
WESTLICH DER STRASSE VOGELRUTH

GEMARKUNG/ FLUR: Brackwede / Flur 13
KARTENGRUNDLAGE: 25.08.2009

MAßSTAB: 1:500

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. I / B 34.1
"HAUPTSTRASSE"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

NUTZUNGS- / GESTALTUNGSPLAN M. 1:500