

<p><b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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);</p> <p>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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);</p> <p>§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);</p> <p>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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>	
<p><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b></p>	
<p><b>0 Abgrenzungen</b></p> <p>0.1  <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> § 9 Abs.7 BauGB</p> <p>0.2  <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> z.B. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>	
<p><b>1 Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</p> <p> <b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe</li> </ol> <p><u>Unzulässig sind</u> gem. § 1 Abs. 5 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p><u>Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>Anlagen für Verwaltungen</li> <li>Gartenbaubetriebe</li> <li>Tankstellen</li> </ol> <p> <b>Mischgebiet</b> gem. § 6 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> § 6 Abs.2 BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</li> <li>Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p> <b>Mischgebiet 1</b> gem. § 6 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wohngebäude</li> <li>Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</li> <li>Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p><u>Unzulässig sind</u> § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO</p> <p>Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten</p> <p> <b>Gewerbegebiet</b> gem. § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO</p>	

<p><u>Allgemein zulässig sind</u> § 8 BauNVO</p> <p>Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</p> <p><u>Unzulässig sind</u></p> <p>Tankstellen Anlagen für sportliche Zwecke Einzelhandelsbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind</u></p> <p>Wohnung für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</p> <p>Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder der angebotenen Handwerksleistungen stehen und eine flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist (sog. Handwerkerprivileg).</p>	
<p><b>2 Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>	
2.1	<p><b>Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>0,4 </p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p>
2.2	<p><b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>II</p>
2.3	<p><b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximale zulässige Traufhöhe in Metern als Höchstmaß</p> <p>TH max. 6,50 m</p> <p>GH max. 11,00 m</p> <p>maximale zulässige Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß</p>
<p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlage gilt die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück.</p> <p><u>Obere Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut).</p> <p>GH max. 153 ü.NHN</p> <p>Gebäudehöhe als Höchstmaß, max. 153 ü.NHN Die Höhe von 153 ü.NHN darf als Ausnahme überschritten werden, für die vorhandene Kuppel und für das vorhandene Minarett max. Höhe Kuppel 154 ü.NHN max. Höhe Minarett 163 ü.NHN</p>	
<p><b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>	
3.1	<p><b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>o</p>
3.2	<p><b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p><b>Baugrenze</b> § 23 Abs.3 BauNVO</p> <p></p>
<p><b>4 Höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden</b></p> <p>max. 2 WE</p> <p>max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück</p>	
<p><b>5 Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsfläche (öffentlich) mit besonderer Zweckbestimmung</p>	
<p><b>6 Versorgungsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal </p> <p>vorhandener Regenwasserkanal </p> <p>geplanter Privat-Schmutzwasserkanal </p> <p>geplanter Privat-Regenwasserkanal </p>	

<p><b>7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p> <p></p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb) sowie privater Dritter (Anlieger) zur Erschließung der Baugrundstücke</p>	
<p><b>8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist anzulegen für den Fall, dass die in diesem Bereich vorhandene Garagenanlage beseitigt worden ist.</p>	
<p><b>9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p> <p>Die bestehenden Gebäude Briloner Str. Nr. 4 bis 12 (Umbauten) sowie Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Das Eckgrundstück Briloner Straße/Windelsbleicher Straße (Neubau) im Mischgebiet (MI) ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A), Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehreren Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>	
<p><b>10 Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p> <p><b>Außere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung</b></p> <p>Zulässig sind geneigte Dächer oder Flachdächer Hauptgebäude sind nur mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 25 – 45° zulässig.</p> <p>Für Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen und auch Flachdächer zulässig.</p> <p>Nur Satteldächer zulässig. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30 – 60° zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> <p><u>Drampel</u> Die zulässige Drampelhöhe ist auf maximal 1,0 m festgesetzt. Die Höhe des Drampels ist das senkrechte Maß von der Schnittstelle der OK-Rohdecke mit der äußeren Wandfläche bis zur Schnittstelle der Außenkante der Dacheindeckung mit der äußeren Wandfläche. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig. Benachbarte bzw. aneinandergrenzende Garagen bzw. Carports sind hinsichtlich der Dach-, form-, -neigung sowie der -eindeckung (Material und Farbe) aufeinander abzustimmen. Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, Dach-, form-, -neigung und -eindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker, Zwischgiebel enthalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Für die Dachflächen sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Dachneigungen sind zulässig. Sonnenkollektoren sind auf allen geeigneten Dachflächen zulässig, sofern sie beim geneigten Dach in einer Ebene mit der Dachfläche liegen oder hierzu parallel angeordnet werden.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenwände in den WA und MI Gebieten sind nur Putz- und Klinkerfassaden zulässig. Ausnahmen sind nur in einem deutlich untergeordneten Umfang möglich (max. 25 % der Fassade).</p> <p><u>Einfriedigungen</u> Einfriedigung dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>entlang öffentlicher Verkehrsflächen 1,00 m</li> <li>ansonsten 2,00 m, massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern, sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m</li> </ul> <p><u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen im WA sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>an der Stätte der Leistung</li> <li>flach auf den Hauswänden</li> <li>je Gebäude max. 1 Werbeanlage, Größe max. 1,5 qm</li> </ul> <p>Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.</p> <p>Werbeanlagen im MI sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>flach auf den Hauswänden</li> <li>je Gebäudesite max. 5,00 qm</li> </ul> <p>Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig, ausnahmsweise sind max. 2 Fahnen mit einer Höhe bis 4,00 m pro Nutzungseinheit möglich</p>	

<p><b>11 Sonstige Hinweise</b></p> <p>Bodenfunde Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonserben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. In den schräg schraffierten Bereichen sind keine Kampfmittelgefährdung bekannt. In den kreuzweise schraffierten Bereichen sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen. Hier sind Tieflarbeiten einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen (s. Lageplan).</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/51-2301 - oder die Polizei - Tel. 0521/6450 - zu benachrichtigen.</p> <p></p> <p><b>Sonstige Darstellungen</b></p> <p>Bemaßung (Meter)</p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Nebenanlage, Garage</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Flurgrenze und Flurnummer</p> <p>Parkplatz, Tiefgarage</p>	
---	--

<p><b>VERFAHRENSVERMERKE</b></p> <p><u>Ausfertigung</u></p> <p>Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.</p> <p>Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.</p> <p>Bielefeld, _____</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung</p> <p>ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind _____ öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld, _____</p> <p>Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A.</p>	
---	--

<p><b>BEBAUUNGSPLAN NR. I/B 73 "OLPER STRASSE"</b></p> <p><b>TEXTBLATT</b></p> <p><b>VERFAHRENSSTAND: DATUM:</b></p> <p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 17.09.2013</p> <p>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG 13.10.-31.10.14</p> <p>ENTWURFSBESCHLUSS 12.04.2016</p> <p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 13.05.-13.06.16</p> <p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>RECHTSVERBINDLICHKEIT</p> <p><b>PLANVERFASSER:</b></p> <p><b>BAUAMT BIELEFELD</b></p> <p><b>TEAM 600.41</b></p> <p><b>BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:</b></p> <p><b>NUTZUNGSPLAN</b></p> <p><b>ZEICHENERKLÄRUNG</b></p> <p><b>DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:</b></p>	
<p></p> <p><b>STADT BIELEFELD</b></p> <p><b>STADTBEZIRK: BRACKWEDE</b></p> <p><b>BEBAUUNGSPLAN NR. I/B 73 "OLPER STRASSE"</b></p> <p><b>SATZUNG SEPTEMBER 2016</b></p> <p><b>ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000</b></p> <p></p> <p><b>TEXTBLATT</b></p>	