

# Bebauungsplan

## Nr. II/III/3/47.05 (1)

„Nord“

(Restl. Geltungsbereich: Bahngelände zwischen Nowgorodstraße im Nordwesten und Herforder Straße im Südosten, nordöstlich des Hauptbahnhofes Bielefeld, südwestlich der Unterführung Schildescher Straße)

Mitte

Satzung

Text

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/III/3/47.05 (1) "Nord" für das nördliche Teilgebiet Schildescher Straße, Herforder Straße, Nahariyastraße, Bahngelände und B 61 n des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt" Gemarkung Bielefeld, Flur 74, 78, 80, 81 - Stadtbezirk Mitte -

Übersicht: A. - Rechtsgrundlagen, Grenzen, Inhalt -  
 B. - Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -  
 C. - Ausnahmen -

## A.

Rechtsgrundlagen, Grenzen, Inhalt

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit dem Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz - StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2138, 3617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. November 1984 (BGBl. I S. 1321) wird der Bebauungsplan II/III/3/47.05 (1) "Nord" für den nördlichen Teil des Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt" aufgestellt.

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 5 Städtebauförderungsgesetz durch Satzung vom 24.05.1972 förmlich festgelegt worden, die mit der Genehmigung am 04.07.1972 ortsüblich bekanntgemacht und hiermit rechtsverbindlich wurde.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt umgrenzt:

im Norden: durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 114 und 115 (Flur 80), ab dem nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 115 (Flur 80) die nordwestliche und nördliche Grenze des Flurstückes 7 (Flur 81), der westlichen Flurgrenze der Flur 78 bis zum Schnittpunkt mit einer nach Nord-Westen gerichteten geradlinigen Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 497 (Flur 74), durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 497 einschließlich ihrer geradlinigen Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 9 (Flur 81) und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 453 (Flur 74)

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 453, 458 und 459 (Flur 74), die westliche Grenze des Flurstückes 455 (Flur 74), die östliche Grenze des Flurstückes 458 (Flur 74), die westlichen Grenzen der Flurstücke 462 und 455 (Flur 74), der östlichen Grenze des Flurstückes 460 (Flur 74) der westlichen Grenze des Flurstückes 456 (Flur 74), der östlichen Grenze des Flurstückes 461 (Flur 74) und den westlichen Grenzen der Flurstücke 462 und 463 (Flur 74), die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 463 (Flur 74) bis zur östlichen Grenze des Flurstückes 497 (Flur 74), die westlichen Grenzen der Flurstücke 12, 28, 29 und 30 (Flur 74), der östlichen Grenze des Flurstückes 497 (Flur 74) und deren geradlinige Verlängerung bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 40 (Flur 74), der östlichen Grenze des Flurstückes 497 (Flur 74) bis zum Schnittpunkt mit der geradlinigen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstückes 449 (Flur 81)

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 449 (Flur 81), die östliche Grenze des Flurstückes 13 (Flur 81), der rechtwinklig von dieser Grenze nach 10 m abgesetzten geradlinigen Verbindung zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 1 (Flur 81) und der Weiterführung dieser gedachten Verbindungslinie auf 20 m.

im Westen: durch die geradlinige Verbindung des Endpunktes der südlichen Plangebietsgrenze mit dem südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 12 (Flur 81) Polygonpunkt 849 der westlichen Grenze des Flurstückes 12 bis zum dritten Vermessungspunkt von Süden dieser Grenze gerechnet, einer Verbindungslinie ausgehend vom vorgenannten Vermessungspunkt zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 6 (Flur 81) der Verbindungslinie dieses Grenzpunktes mit dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 6 (Flur 81) der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 113 (Flur 80) der südwestlichen Grenze des Flurstückes 114 (Flur 80) zwischen dem nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 113 (Flur 80) und dem westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 114 (Flur 80) und der westlichen Grenze des Flurstückes 114 (Flur 80).

Für die genaue Begrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Nutzungsplan,
- dem Gebäudeplan
- und dem Text.

Außerdem sind dem Bebauungsplan die Begründung und der Gestaltungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV. NW, S. 419) durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
4. die Flächen für den Gemeinbedarf: Deutsche Bundespost;
5. die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
6. die nachrichtliche Übernahme der Flächen für Bahnanlagen;
7. die Führung von Versorgungsleitungen;
8. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;

9. die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung dieser Bepflanzungen;
10. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen;
11. die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise zu beseitigenden Gebäude und baulichen Anlagen.

Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke im Plan und Text keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) anzuwenden.

Zu widerhandlungen gegen die gem. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79, Abs. 1, Ziffer 14 BauO NW. Sie können gem. § 79, Abs. 3 BauO NW als solche geahndet werden.

B.

Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt

Zu A. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BBauG in Verbindung mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

- 1.1 Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl gem. § 16 (2) - (5) und §§ 18, 19, 20 und 21 a BauNVO

Gem. § 17 (1) BauNVO ist die Ausnutzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,0 und der Grundflächenzahl (GRZ) 0,7 bis zu diesen Werten entsprechend der festgesetzten Zweckbestimmung zulässig. Dabei ist die gesamte Fläche für den Gemeinbedarf in die Berechnung einzubeziehen.

- 1.2 Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert wird, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz auf die zulässigen überbaubaren Flächen und die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen anzurechnen.

- 1.3 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben entsprechend § 21 a (4) BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt. Gemäß § 21 a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen zu erhöhen, soweit diese unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

- 1.4 Zu der Zahl der Vollgeschosse, die als Höchstgrenze, als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt ist, ist die Ausnutzung des Dachraumes

als Vollgeschoß in den im Nutzungsplan durch Baugrenzen umgrenzten und zusätzlich mit + DG gekennzeichneten Bereichen zulässig. Auf das zulässige Nutzungsmaß gem. § 17 (1) BauNVO ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß anzurechnen.

- 1.5 Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Oberkante ausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche - Schrambord - bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachfläche oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe maßgebend; bei gestaffelten Gebäuden gilt dies für den jeweiligen Gebäudeabschnitt.

Dachformen siehe A 10.3.3

Hinweis:

Soweit nicht durch eine besondere Signatur gekennzeichnet, sind die unterschiedlichen Arten und Maße der baulichen Nutzung durch Baugrenzen und Baulinien abgegrenzt.

Zu A. 2: Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1 Auf den Flächen, die im Nutzungsplan durch Baugrenzen umgrenzt und für die die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt sind, sind entlang der Fläche für Bahnanlagen nur Gebäude von mindestens 100 m Länge mindestens 10 m Tiefe und mindestens 3,5 m Höhe zulässig.
- 2.2 Die unterschiedlichen Bauweisen sind durch Baugrenzen abgegrenzt.
- 2.3 In Bereichen, für die im Nutzungsplan die Hauptrichtungen der Gebäudeaußenwände festgesetzt wurden, sind die Außenwände entsprechend der Einzeichnung anzuordnen. Unter "Hauptrichtungen" ist zu verstehen, daß die wesentlichen Elemente der straßenbegleitenden Fassaden diese Richtung haben müssen.

Hinweis:

Fällt die Baulinie bzw. die Baugrenze mit der Straßengrenzungsline zusammen, so ist die Baulinie bzw. Baugrenze eingetragen.

Zu A 3: Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1), 3) BBauG, § 12 (4) BauNVO)

- 3.1 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (3) BBauG und 12 (4) BauNVO Garagengeschosse an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur zwischen den festgesetzten Ein- und Ausfahrten an der Herforder Straße zulässig.

- 3.2 Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in den besonders für sie festgelegten Bereichen mit den dazugehörigen Ein- und Ausfahrten zulässig.
- 3.3 Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen in Gebäudedurchfahrten 15,0 m und vor sonstigen Grundstückszufahrten 5,0 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zurückzusetzen.  
Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind unzulässig.
- 3.4 Die ausgewiesenen Stellplatzanlagen sind zu befestigen, entsprechend zu markieren und zu begrünen.

Zu A. 4: Die Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

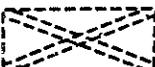
- 4.1 Zweckbestimmung:  
Zentrale Dienste der Deutschen Bundespost als Hauptpostamt für die Stadt Bielefeld und das Umland, Verwaltungs- und Betriebsdienst einschließlich Kraftfahrzeugverkehr und Gleisanschluß im Tag- und Nachtbetrieb.
- 4.2 Allgemeine Nutzungsbeschränkung:  
Auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Einrichtungen und Anlagen zulässig, die zum Dienstleistungsbetrieb der Deutschen Bundespost gehören.
- 4.3 Besondere Nutzungsbeschränkung:  
Auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche sind gemäß § 9 (3) BBauG in einem jeweils 10 m tiefen Streifen auf den überbaubaren bzw. tatsächlich überbauten Grundstücksflächen entlang der Nahariyastraße und der Herforder Straße nur Betriebsteile mit ihren Maschinen und Geräten zulässig, die das Wohnen in den benachbarten MK-Gebieten an der Herforder Straße und die geplante Wohn- und Hotelnutzung in den benachbarten Gebieten südlich der Nahariyastraße nicht wesentlich stören.  
Weiterhin zulässig sind: Büros, Geschäftsräume, Sozialräume, Lagerräume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter.

Zu A. 5: die Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

- 5.1 Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
- 5.2 Grundstücksein- und ausfahrten an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. des Immissionsschutzes nur in den im Nutzungsplan besonders gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.

Hinweis:

Der Anschluß - Grundstücksein- und ausfahrten - an die Herforder Straße (öffentliche Verkehrsfläche) für die an der Ostseite der Herforder Straße gelegenen Grundstücke wird in den jeweils angrenzenden Bebauungsplänen für die betreffenden Gebiete festgesetzt.

- 5.3 Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf ist in dem mit  besonders gekennzeichneten Bereich an der Herforder Straße eine Gebäudedurchfahrt festgesetzt. Die Durchfahrt muß eine Breite von mind. 7,0 m nicht mehr als 15,0 m und eine Mindesthöhe von 4,0 m maximal 7,0 m erhalten.
- 5.4 Entlang der Herforder Straße und der Nahariyastraße sind Arkaden von 4 m Tiefe zulässig, sofern das notwendige Lichtraumprofil für den Fußgänger- oder Kfz-Verkehr freigehalten wird.
- 5.5 In den mit  besonders gekennzeichneten Bereichen an der Nahariyastraße sind Arkaden bis zu einer von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessenen Tiefe von 20 m zulässig, sofern das notwendige Lichtraumprofil für den Fußgänger- oder Kfz-Verkehr freigehalten wird.

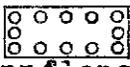
Hinweise:

- 5.6 Die im Gestaltungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Pflanzstreifen, Gehwege, Parkstreifen usw. hat nur nachrichtliche Bedeutung. Der Ausbau wird in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die Ausbaupläne sind auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend.
- 5.7 Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baulinie bzw. Baugrenze zusammen, so ist die Baulinie bzw. Baugrenze eingetragen.
- 5.8 Die Grenzlinien vorhandener und geplanter Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung der vorhandenen öffentlichen Straße (Kleine Bahnhofstraße), die nicht wieder als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, erfolgt durch ein besonderes Verfahren.

Zu A. 8: Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

- 8.1 Die zusätzlich mit der Zahl  $\diamond 1$  gekennzeichneten Flächen - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Bahnanlagen und die Flächen für den Gemeinbedarf - sind für die unterirdische Straßenführung der B 61 n mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit für diese Belastung festgesetzt.
- 8.2 Die zusätzlich mit der Zahl  $\diamond 2$  gekennzeichnete Fläche - Fläche für den Gemeinbedarf an der Nahariyastraße - ist mit Geh- und Fahrrechten für Stellplätze zu Gunsten der Allgemeinheit für diese Belastung festgesetzt.
- 8.3 Die zusätzlich mit der Zahl  $\diamond 3$  und  $\diamond 4$  gekennzeichneten Flächen - Fläche für den Gemeinbedarf - sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer und Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücksfläche Flurstück Nr. 1 (Flur 81) für diese Belastung festgesetzt.
- 8.4 Die zusätzlich mit  $\square$  gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der betroffenen Versorgungsunternehmen - Stadtwerke Bielefeld - zu belasten.  
Baumaßnahmen im Bereich dieses Leitungsrechtes sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Zu A. 9: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung dieser Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BBauG)

- 9.1 Auf denen im Nutzungsplan durch  besonders gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen in dichter, sichtabweisender Form vorzunehmen, es sind nur standortgerechte Laubbölzer und Boden-decker zu verwenden (z. B. großkronige Allee-bäume wie Linden, Ahorn oder Platanen und Strauch-arten wie Traubenkirsche, Faulbaum, Schneeball und Vogelbeere).
- 9.2 Ebenerdige nicht überbaute Stellplatzanlagen an der Nahariyastraße sind in Abständen von max. 8 Stellplätzen oder 150 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, für die anzupflanzenden Bäume sind jeweils Baumscheiben von mindestens 2 x 2 m von einer undurchlässigen Befestigung freizuhalten.

Die Bäume müssen bei der Anpflanzung eine Höhe von mind. 2,0 m haben.

Diese Festsetzungen gelten analog für alle weiteren auf der Gemeinbedarfsfläche anzulegenden Pkw-Stellplatz- oder Parkplatzanlagen.

- 9.3 Nördlich des festgesetzten nicht überbaubaren Ein- und Ausfahrtbereiches der Gemeinbedarfsfläche an der Herforder Straße sind hinter der Grundstückseinfriedigung parallel zur Herforder Straße und Schildescher Straße großkronige Alleeebäume anzupflanzen und zu unterhalten. Die anzupflanzenden Bäume dürfen untereinander einen Abstand von 12 m nicht unterschreiten.

Hinweis:

- 9.4 Auf die "Satzung zum Schutze des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 17.12.81" wird besonders für den Fall hingewiesen, daß vorhandene Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen bzw. durch Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden. Ihre Erhaltungsmöglichkeit sollte beachtet werden.

Zu A. 10: die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gem. § 81 BauO NW

- 10.1 Gestalterische Anforderungen an alle baulichen Anlagen
- 1.) Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Grundstückseinfriedigungen und Werbeanlagen sind einheitlich in ihrer konstruktiven Ausführung, Maßstab, Gestaltung, Detailbildung, Material und Farbgebung auszubilden und der umgebenden Bebauung anzupassen.
- 10.2 Besondere gestalterische Anforderungen an die Fassaden
- 10.2.1 Material
- 1.) Als Oberflächenmaterialien für geschlossene Gebäudewandflächen, die von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingesehen werden können, sind als unbehandelte Oberflächen zulässig:  
Naturstein, Natursteinverkleidungen,  
Beton und Kalksandstein  
als behandelte Oberflächen:  
schwach strukturierte, verriebene Spritz- und Kratzputze, Beton und Kalksandstein.
- 2.) Für die geschlossenen Gebäudewandflächen sind maximal drei unterschiedliche Materialien zulässig, wobei mindestens 75 % der Gebäudewandteile, der Fassadenabschnitte und der gesamten Fassade aus einem Material erstellt sein muß.
- 3.) Behandelte und unbehandelter Sichtbeton darf maximal 20 % der Gebäudewandflächen einnehmen.

- 4.) Sondermaterialien dürfen bis zu maximal 5 % des Fassadenabschnittes angebracht werden. Sondermaterialien sind Metall (gestrichen) und Holz.
- 5.) Als Material für die Öffnungen in den Gebäudeoberflächen sind neben einer Verglasung und Metall (gestrichen), Holz und Kunststoff (matt) zulässig.

#### 10.2.2 Farbe

- 1.) Die verwendeten Materialien und Farben dürfen keine glänzende Oberfläche haben. Behandelte geschlossene Gebäudewandflächen sind in enger Anlehnung an die nachfolgenden RAL-Farbtöne aufzutragen:  
Gelbtöne: 1001, 1013, 1014, 1015, 1024  
Grautöne: 7002, 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7023, 7030, 7032, 7039  
Brauntöne: 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8024, 8025  
Weißtöne: 9001, 9002, 9010, 9018  
Andere Farbtöne sind auf maximal 5 % der Fläche der einzelnen Fassadenabschnitte zulässig.

#### 10.2.3 Fassadenaufbau

- 1.) Neubauten und bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden sind so zu gestalten, daß durch die Gliederung der den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Gebäudeaußenwände Fassadenabschnitte in einem aufrechtstehenden länglichen Format entstehen.
- 2.) Die Fassadenabschnitte dürfen eine Länge von 16 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte sind untereinander durch vor- oder zurücktretende Wandteile oder Pfeiler zu gliedern.
- 3.) Gebäude und Gebäudeabschnitte über 8 m Straßenfrontlänge, die durch ihre Nutzung nicht in mehrere Geschoßebenen unterteilt sind (geschoßfreie Hallenbauten) und deren geschlossene zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gerichtete Gebäudeaußenwandflächen eine Wandhöhe von 8 m überschreiten, sind horizontal und vertikal durch vor- oder zurücktretende Wandteile oder Pfeiler von mindestens 0,35 m Tiefe so zu gliedern, daß aufrechtstehende Formate von 4 m Höhe nicht überschritten werden.
- 4.) Vor- und zurückspringende Bauteile (z. B. Erker oder Loggien) müssen stehende Formate aufweisen.
- 5.) Vorsprünge dürfen das Maß von 2,0 m gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche nicht überschreiten. Vorsprünge in die öffentliche Verkehrsfläche sind ab 1. Obergeschoß zulässig, sofern die Belange des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist eine lichte Höhe - gemessen von Oberkante Verkehrsfläche bis Unterkante vorspringender Bauteile - von mindestens 3,0 m, bei Einfahrten mindestens 4,5 m einzuhalten.

- 6.) Schaufensterzonen sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoß erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen. Für Wandöffnungen sind - mit Ausnahme von Schaufensterzonen - stehende Formate zu verwenden.
  - 7.) Vordächer sind als Kragplatten oder Schutzdächer zulässig, wenn sie sich der Fassadengliederung unterordnen, ihr Vorsprung gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche - auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein - nicht mehr als 2,0 m beträgt und wenn eine lichte Höhe - gemessen von O.K. öffentlicher Verkehrsfläche (Fußgängerwege) bis U.K. Vordach - von mind. 3,00 m, bei Einfahrten mind. 4,5 m - eingehalten wird. Für Markisen gelten diese Festsetzungen entsprechend.
  - 8.) Sockel dürfen bei eingeschossiger Bebauung maximal 0,50 m, ansonsten maximal 1,50 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden zu messen.
  - 9.) Durch konstruktive und gestalterische Maßnahmen wie z. B. Anlegen von Pflanzbeeten auf gewachsenem Boden, Pflanzbehältern auf den Geschoßebenen und Gitterkonstruktionen als Kletterhilfen an den Gebäudeaußenwänden ist sicherzustellen, daß mindestens zwei Drittel der von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbaren Fassadenflächen der Parkgeschosse dauerhaft durch Kletterpflanzen wie z. B. Efeu, Knöterich und Blauregen eingegrünt werden. Die Pflanzbehälter und Kletterhilfen müssen sich auch im unbegrüntem Zustand als Fassadengliederungselemente der Gesamtfassade unterordnen.
- 10.3 Besondere gestalterische Anforderungen an die Dächer
- 10.3.1 Material  
Eindeckungsmaterialien für geneigte Dachflächen dürfen nur aus den mineralischen Baustoffen Ziegel und Beton bestehen. Ausgenommen sind Dachflächen, die wegen ihrer Neigung mit anderen Materialien eingedeckt werden müssen.
- 10.3.2 Farbe  
Die verwerteten Materialien und Farben dürfen keine glänzende Oberfläche haben. Geneigte Dachflächen sind in enger Anlehnung an die nachfolgenden RAL-Farbtöne zu halten:  
Rottöne: 3003, 3004, 3009, 3011  
Brauntöne: 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8014, 8017

### 10.3.3 Dachformen

- 1.) Auf den im Nutzungsplan mit "S/F" gekennzeichneten Flächen können bauliche Anlagen mit geneigter Dachfläche oder mit Flachdächern errichtet werden.
- 2.) Die im Nutzungsplan mit "S" bezeichneten geneigten Dachflächen müssen in einem Neigungswinkel von  $25^\circ$  bis  $40^\circ$  ausgeführt werden. Als Sonderdachformen können Mansord- und Pyramidenstumpfdächer (s. Gestaltungsplan) mit einem mittleren Dachneigungswinkel bis zu  $60^\circ$  ausgebildet werden. Die Neigungswinkel von geneigten Dächern sind dem Dachneigungswinkel der unmittelbar angrenzenden Bebauung oder der umgebenden Bebauung anzugleichen. Ungleiche Dachneigungen an ein und demselben Gebäude sind unzulässig.
- 3.) Für die mit "F" bezeichneten Flachdächer ist nur eine Neigung bis höchstens  $5^\circ$  zulässig. Flachdächer können als Dachterrassen ausgebildet und bepflanzt werden. Flachdächer sind mit einem horizontalen Dachabschluß (umlaufende Trauflinie) zu versehen. Wird der Dachabschluß als Blende ausgebildet, so muß die Blendenbreite bei mehr als 3 Geschossen mindestens 1,5 m betragen.
- 4.) Firste dürfen bei einer Gebäudetiefe bis zu 15 m - die Gebäudetiefe ist senkrecht zur Gebäudehaupttrichtung zu messen - maximal 9 m hoch, bei einer Gebäudetiefe bis zu 30 m 12 m hoch sein und bei Gebäudetiefen über 30 m darf die Höhe von 15 m nicht überschritten werden. Diese Höhe ist ab Oberkante des Dachgeschoßfußbodens zu messen. Bei Pyramidenstumpfdächern sind diese Höhen ab Oberkante Dachgeschoßfußboden bis Oberkante waagerechte Dachfläche zu messen.
- 5.) Bei einer Dachneigung von mindestens  $35^\circ$  sind Dachaufbauten zulässig, wenn:  
deren Breite - bei Einzelanlagen zusammen gerechnet -  $1/3$  der jeweiligen Traufenlänge nicht übersteigt, sie zum Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten und der Abstand des Dachgaubenfußes (Schnittlinie der Gaubenfront mit der Dachfläche) zur Traufe von 1,00 m nicht unterschritten wird.
- 6.) Bei Gauben mit Giebelausbildung darf die Höhe der Gaubenfront von Gaubenfuß bis Gaubenfirst von 2,60 m und bei abgeschleppten und flachgedeckten Gauben die Höhe der Gaubenfront von Gaubenfuß bis Oberkante Gaubentraufe von 1,80 m nicht überschritten werden. Vorragende Balkone im Dachbereich sind unzulässig.
- 7.) Der Abstand des Ortganges zum Giebel darf 0,50 m nicht überschreiten.  
Bei der Ausbildung von Traufkanten sind Traufüberstände gemessen in der waagerechten nur bis zu 0,50 m zulässig.

- 8.) Drempele sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren zu messen.

10.5 Werbeanlagen

- 1.) Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die an der Stätte ihrer Leistung, der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
- 2.) Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschoßdecken über dem II. Vollgeschoß nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlage darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von 4,0 m<sup>2</sup> je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnittes hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muß mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über der Fahrbahn liegen.
- 3.) Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sind unzulässig.
- 4.) Freistehende von öffentlichen Straßenverkehrsflächen einsehbare Werbeanlagen - Werbetafeln - sind unzulässig.

10.6 Sonstiges

- 1.) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Behelfsbauten sind unzulässig.
- 2.) Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Herforder Straße und der Nahariyastraße nur geschlossene in senkrechten Formaten gegliederte, lückenlose Wände aus Beton oder unverputzten Mauerwerk mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> und einer Mindesthöhe von 2,0 m zulässig, vor die zur Herforder Straße hin Sträucher und Bodendecker zu pflanzen und zu unterhalten sind.
- 3.) Auf den Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfläche zur Kleinen Bahnhofstraße angrenzend an das DB-Gelände - Expressgutabfertigung - ist die

Grundstückseinfriedigung als geschlossene Mauer mit einer Mindesthöhe von 9 m zu errichten.

- 4.) Entlang der Fläche für Bahnanlagen sind zwischen der Begrenzungslinie für Bahnanlagen und der vorderen Baugrenze bzw. der tatsächlichen Bebauung Einfriedigungen aus Holz, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die Höhe der Einfriedigung vom höher gelegen gewachsenen Gelände aus zu messen.

- 5.) Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Grundstückseinfriedigungen im Bereich der Ein- und Ausfahrten entsprechend den notwendig freizuhaltenden Sichtflächen von der Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Innerhalb der Sichtflächen sind nur flächenhafte Anpflanzungen (Bodendecker) bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

- 6.) Zur Angleichung von unterschiedlichen Geländehöhen sind Böschungen und Stützmauern zulässig.

- 7.) Werden die Geländehöhen nördlich der vorhandenen Einmündung der Kleinen Bahnhofstraße in die Herforder Straße nach Herausnahme der Stadtbahn aus der Herforder- und Schildescher Straße durch Stützmauern angeglichen, so sind diese terrassenförmig anzulegen.

Die Terrassenflächen dürfen senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Tiefe von 1,20 m nicht unter- und eine Tiefe von 1,80 m nicht überschreiten.

Sie sind so zu gliedern, daß Wandfeldergrößen der Grundstückseinfriedigungen einschließlich der Stützwände von 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die Terrassenebenen sind dauerhaft mit Laubbölgern, Bodendeckern und Rankgewächsen zu bepflanzen.

Die Darstellungen im Gestaltungsplan sind als Hinweis zu verstehen.

Hinweis zu Natur-, Boden- und Baudenkmalern:

Wenn bei den Endarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1) Ein weiteres Vollgeschoß bei Gebäuden bis zu drei Vollgeschossen mit geneigter Dachfläche, durch einen entsprechenden Dachraumausbau, wenn dadurch die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 2) Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie bis zu maximal 4,00 m gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO, wenn aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf die angrenzende und umgebende Bebauung keine Bedenken bestehen.
- 3) Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu maximal 1,00 m gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- 4) Neubauten in offener Bauweise auf den überbaubaren Grundstücksflächen, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, wenn diese Flächen zeitlich nach der Errichtung der Gebäude entlang der Planstraße A (Poststraße) und der Herforder Straße insgesamt neu bebaut werden.
- 5) Abweichungen von einzelnen Gestaltungsfestsetzungen
  - 10.2.1 Ziffer 2 "geschlossene Gebäudewandflächen"
  - Ziffer 3 "behandelter und unbehandelter Sichtbeton"
  - Ziffer 4 "Sondermaterialien"
  - Ziffer 5 "Material für Öffnungen"
  - 10.2.2 "Farbe"
  - 10.2.3 Ziffer 8 "Sockel"
  - 10.3.1 "Material für geneigte Dachflächen"
  - 10.3.2 "Farben der Materialien für geneigte Dachflächen"
  - 10.3.3 Ziffer 7 "Ausbildung von Ortgang und Traufe"
  - 10.6 Ziffer 4 "Einfriedigungen"
  - Ziffer 7 "Böschungsterrassen"

Wenn aus zeichnerischen und auch ggf. modellmäßigen Unterlagen hervorgeht, daß die Zielsetzung der Gestaltungsfestsetzungen im Zusammenhang, wie in dem beigelegten Gestaltungsplan beispielhaft dargestellt, erreicht wird.

- 6) Drempe über 0,80 m, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt und das Gebäude hier nicht tiefer (breiter) als 18,0 m ist.
- 7) Ein Abweichen von den festgesetzten Hauptrichtungen der Gebäude für einzelne Bauteile, wie Treppenhauseiten, Balkone, Veranden, wenn der Gesamteindruck der rechtwinkligen Fassadengliederung gewahrt bleibt oder wenn dies zur Anpassung an vorhandene Bebauung zweckmäßig ist.

- 8) Die Verlagerung der mit [G] bezeichneten Flächen mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit auf die mit [St] gekennzeichneten Flächen, wenn diese Stellplatzflächen nicht für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Die entsprechenden Stellplätze sind bei Nichtbeanspruchung der mit [St] gekennzeichneten Fläche an anderer Stelle auf der Fläche für den Gemeinbedarf nachzuweisen.
- 9) Abweichungen von den Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung dieser Bepflanzung für Flächen, die ausschließlich als Rangierflächen und Ladeflächen durch Kfz-Verkehr genutzt werden, wenn sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Sind diese Rangier- und Ladeflächen durch bauliche Anlagen der Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht entzogen, so sind diese Flächen in ihren Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten einschließlich der freizuhaltenden Sichtfelder durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in dichter sichtabweisender Form einzugrünen.

D.

- Planaufhebung -

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/16.03 für das Gebiet zwischen - Bundesbahngelände, August-Bebel-Straße, Albrechtstraße, über die kleine Bahnhofstraße zum Bundesbahngelände - rechtsverbindlich seit dem 24.07.1965 für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/III/3/47.05 (1) erfaßt werden.