

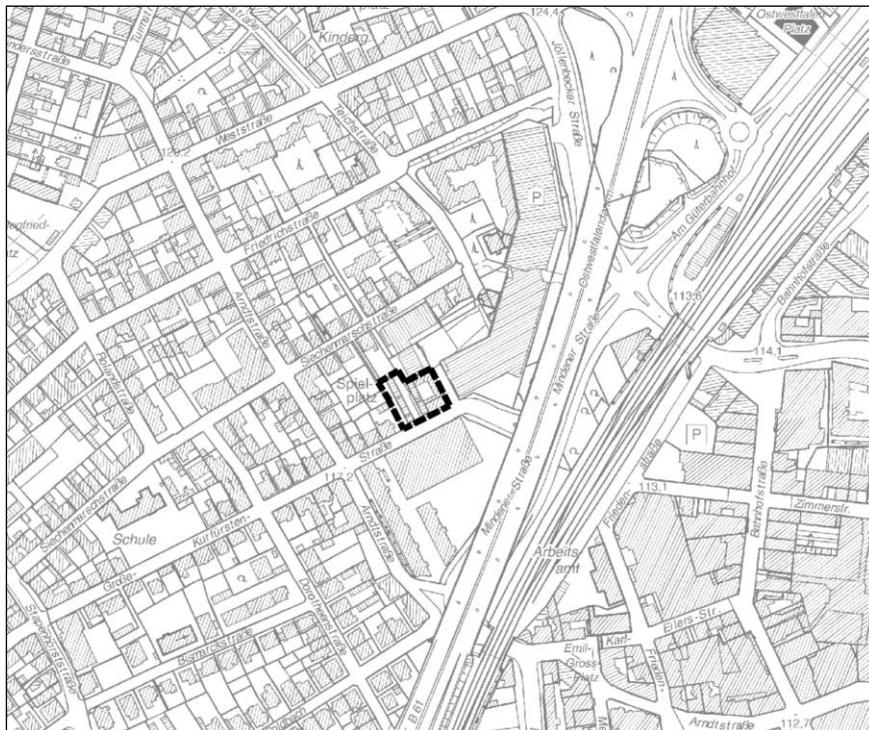
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Mitte

### Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00

### „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Nutzungsplan – Satzungsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und  
Hinweise – Satzungsfassung

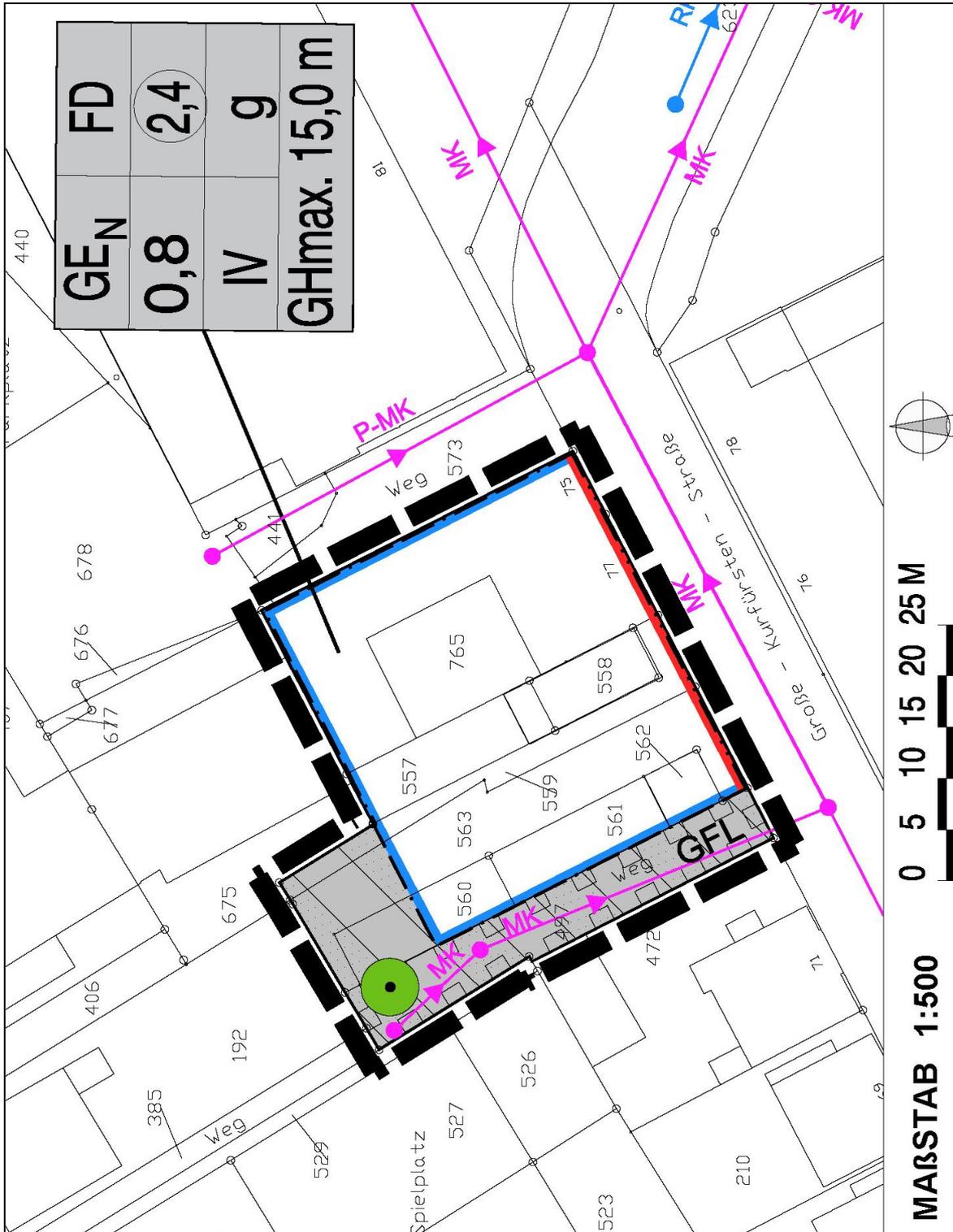


Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

Stand: Satzung, Januar 2018

1. Bebauungsplan-Satzung- Nutzungsplan



## 2. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

### Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen 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.

Stand: November 2017

## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

### 0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



**Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GE<sub>N</sub> -**

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2,4

maximal zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GHmax. 15,0 m

#### Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 15,0 m) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

#### Oberer Bezugspunkt

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt

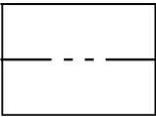
Höhe der ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen**

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

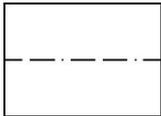
g

geschlossene Bauweise



Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

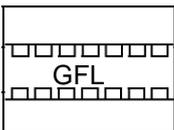
**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Stellplätze / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist) zulässig.

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

- Geh- und Fahrrecht (ausschließlich: nicht motorisiert, Ausnahme: Unterhaltungsfahrzeuge der Stadt Bielefeld) zugunsten der Allgemeinheit.

Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist durch einen Weg (Breite: 4,00 m auf der gesamten Länge) innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zu gewährleisten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

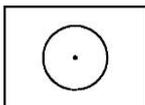
## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Bei Neubebauung sind Büros durch passive Schallschutzmaßnahmen vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) und in Großraumbüros 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 7. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



zu erhaltender Baum (Ahorn).

Erhalt eines Einzelbaumes:

Der festgesetzte Einzelbaum (Ahorn) ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist dieser standortgerecht in Abstimmung mit dem Umweltamt zu ersetzen.

Ausnahme:

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben nachweislich ein Erhalt des erhaltenswerten Baumes nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Inanspruchnahme zugelassen werden, wenn hierfür in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Ausgleich in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode an geeigneter Stelle geschaffen wird

## 8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform und Dachneigung

FD

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.

8.2 Dacheindeckungsmaterialien

Extensiv begrünte Dachflächen sind zulässig.

### 8.3 Fassaden und Außenwandflächen:

Zulässig sind Putze (RAL 9001, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016), Naturstein, Glas sowie Stahl.

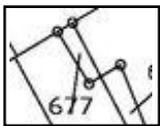
### 8.4 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs.1 BauO NRW sind nur zulässig, wenn sie

- eine Gesamtgröße von maximal 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten,
- an der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Seite des Gebäudes errichtet werden,
- nicht über die maximale Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

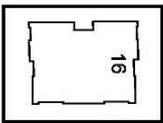
## 9. **Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**



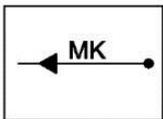
Vorhandene Flurstücksgrenze

192

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



vorhandener Mischwasserkanal

### Kampfmittel:

Bei Arbeiten innerhalb der gelb gekennzeichneten Fläche (vgl. Anlage 1) ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Spezialtiefbau-maßnahmen (z.B. Ramm-/Bohrarbeiten, Verbauarbeiten u.a.) erfordern weitere Sicherheitsüberprüfungen gern. Anlage 1 (S. 58 - 62) der Technischen Verwaltungs-

vorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen ([www.im.nrw.de/sch/725.htm](http://www.im.nrw.de/sch/725.htm)).

*Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet:*

Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, 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 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwand) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe

Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.

**Anlage 1: Kampfmittelüberprüfung**

