



B. Angabe der Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318); 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); § 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 05.04.2005 (GV. NRW S. 332); 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 Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 466).	
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. Zuwendungen 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 gehandelt werden.	
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen	
(0) Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/1/01.15.1 "Bürohaus Adenauerplatz" gemäß § 9 (7) BauGB Für diesen Geltungsbereich werden die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/1/01.15.1 ersetzt. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -
(1) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	Kerngebiet MK gemäß § 7 BauNVO Zulässig sind: - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - Wohnungen ab dem 7. Obergeschoss Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO: - Vergnügungstätten - Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - Tankstellen

(2) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB	(2.1) Zahl der Vollgeschosse - VG gemäß § 16 (1) u. (2) Ziffern 3 u. 4 bis (6) und § 20 BauNVO V - IX mindestens fünf und höchstens neun Vollgeschosse (VG) (2.2) Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO z.B. GH 30,0m Maximal zulässige Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Attika) über mittlerer Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt). Darüber hinaus ist ein alleis von der Fassade zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.
(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB	Bauweise gemäß § 22 BauNVO o offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO Baulinie gemäß § 23 (1) und (2) BauNVO Ausnahme: Ein Zurücksetzen der Gebäude von der Baulinie um maximal 0,50 m kann zugelassen werden. Baugrenze gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO Anmerkung: Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen. Ein Überschreiten der Baugrenzen für notwendige Treppenträume ist zulässig. - maximal überbaubare Grundstücksfläche - nicht überbaubare Grundstücksfläche private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Tiefwurzeln Pflanzen sind nicht zulässig. Bäume sind nur in der Qualität Hochstamm zulässig. Auf der gesamten privaten Grünfläche dürfen keine leitungsgefährdenden Einwirkungen auf Grund und Boden vorgenommen werden. Erdanschüttungen bzw. Erdabtragungen sowie Bebauungen sind nur mit Zustimmung der betroffenen Versorgungsträger zulässig.
(4) Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO - Unterirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. - Oberirdische Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

(5) Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB	Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Anmerkung: Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen. Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Anmerkung: Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich, sondern nur nachrichtlich dargestellt. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB Ein- und Ausfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(6) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfalllagerungen; Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB	Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB Zweckbestimmung: Fernwärmestation Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf der gesamten privaten Grünfläche zugunsten der Versorgungsträger. Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf der gesamten privaten Grünfläche zugunsten der Allgemeinheit. Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit ist beschränkt auf das Fahrradfahren.
(7) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB	unterirdische SK 50 oder 80, MK 50 oder 60, RK 80 Kanäle sowie LWL, HGD 300 St und 10 KV - Leitung (Lage nicht genau eingemessen) Anmerkung: Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanallinie keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig.
(8) Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB	zu erhaltender Baum (Lage nicht genau eingemessen) Hinweis: Besonders während der Bauphase ist darauf zu achten, dass innerhalb des Kronenraumbereiches der Bäume sowie zuzüglich weiterer 1,5 m keine Verdrichtung des Bodens oder die Lagerung von Baumaterialien erfolgt. Es gilt die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der jeweils gültigen Fassung. Die bereits bestehenden Pflanzflächen unterhalb der Bäume sollten in ihrer Art und Größe erhalten bleiben, um den Bestand der Bäume auch langfristig sicherstellen zu können. Sollte eine Verkleinerung der Pflanzfläche erforderlich sein müssen, ist das Umweltamt zu beteiligen.
(9) Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)	Außere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauONRW Dachformen Flachdach Fassadenmaterialien Mit Ausnahmen der Fenster ist für die Fassade nur undurchsichtiges nicht reflektierendes Material zulässig. Werbeanlagen Werbung ist nur zulässig für Nutzungen an der Stelle der Leistung. Für Flach auf den Hauswänden angebrachte Werbeanlagen gilt: Für die einzelne Anlage darf eine maximale Höhe von 50 cm und eine maximale Größe von 3 qm nicht überschritten werden. Die Höhe der Unterkante der Fenster des 1. OG darf nicht überschritten werden. Ausleger sind in einer maximalen Größe von 0,5 m x 1,5 m (Breite x Höhe) bei einer maximalen Auskragung von 1,0 m zulässig. Die Höhe der Unterkante der Fenster des 1. OG darf nicht überschritten werden. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 2,5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in den Farben der Lichtsignalanlagen sind unzulässig. Antennenmasten Antennenmasten auf dem Dach des Gebäudes sind unzulässig. Beleuchtung des Gebäudes Ein Anleuchten des Gebäudes ist unzulässig. Einfriedigungen Einfriedigungen sind nur als Schnitthecken und/ oder Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Der Abstand höherer und dichter Einfriedigungen (Sträucher, Zäune, etc.) zu Wegeführungen muss mind. 2,0 m betragen. Im Bereich von Zufahrten sind Sichtdreiecke freizuhalten.
D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt	Vorhandene Flurstücksgrenze z.B. 81 Flurstücknummer z.B. 3 Maßzahl in Meter Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer Arkade Bodendenkmal Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Kampfmittel Ein systematisches Absuchen nach Bombenblindgängern ist nach Abbruch des Gebäudes und der Fundamente in dem Plangebiet erforderlich. Hierzu ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bez. - Reg. Detmold zu verständigen (05231 / 712214).

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bielefeld. Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt i.A.
Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Büro der Stadt Bielefeld auf Grundlage der Planung des Büros: Drees Huesmann, Bielefeld
Bielefeld.
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i.A.
Dieser (n) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1), 1 (8) + 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld
Vorsitzender
Schriftführerin
Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i.A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + 4e (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am erneut als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld. Oberbürgermeister / Vorsitzender Schriftführerin
Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. §§ 3 (2) + 4a (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld. Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i.A.
Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am beschlossen. Dieser Plan mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan ist gem. § 10 BauGB / §§ 10, 13 BauGB / §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden. Bielefeld. Oberbürgermeister Schriftführerin
Dieser Bebauungsplan mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab zu jedermanns Einrecht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / Die Erteilung der Genehmigung und der Ort der Berechtigung sind am öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld. Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i.A.

**GEBIET ZWISCHEN
ARTUR-LADEBECK-STRASSE B 61,
ADENAUERPLATZ,
GADDERBAUMER STRASSE**

GEMARKUNG BIELEFELD

FLUR: 91, 92

MASSTAB IM ORIGINAL
M 1:500

NORDEN

**BESTANDTEILE DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES SIND:**

A. NUTZUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN
D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
E. BEGRÜNDUNG
F. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

STAND DES VERFAHRENS:

FASSUNG SATZUNG

.....AUSFERTIGUNG

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD

AUF GRUNDLAGE DER PLANUNG DES BÜROS
DREES HUESMANN - BIELEFELD

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE**

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III/1/01.15.1
"BÜROHAUS ADENAUERPLATZ"**

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

A. NUTZUNGSPLAN / VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN
D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

3.1.0115-1
1. Aufl.
Nu. 11010