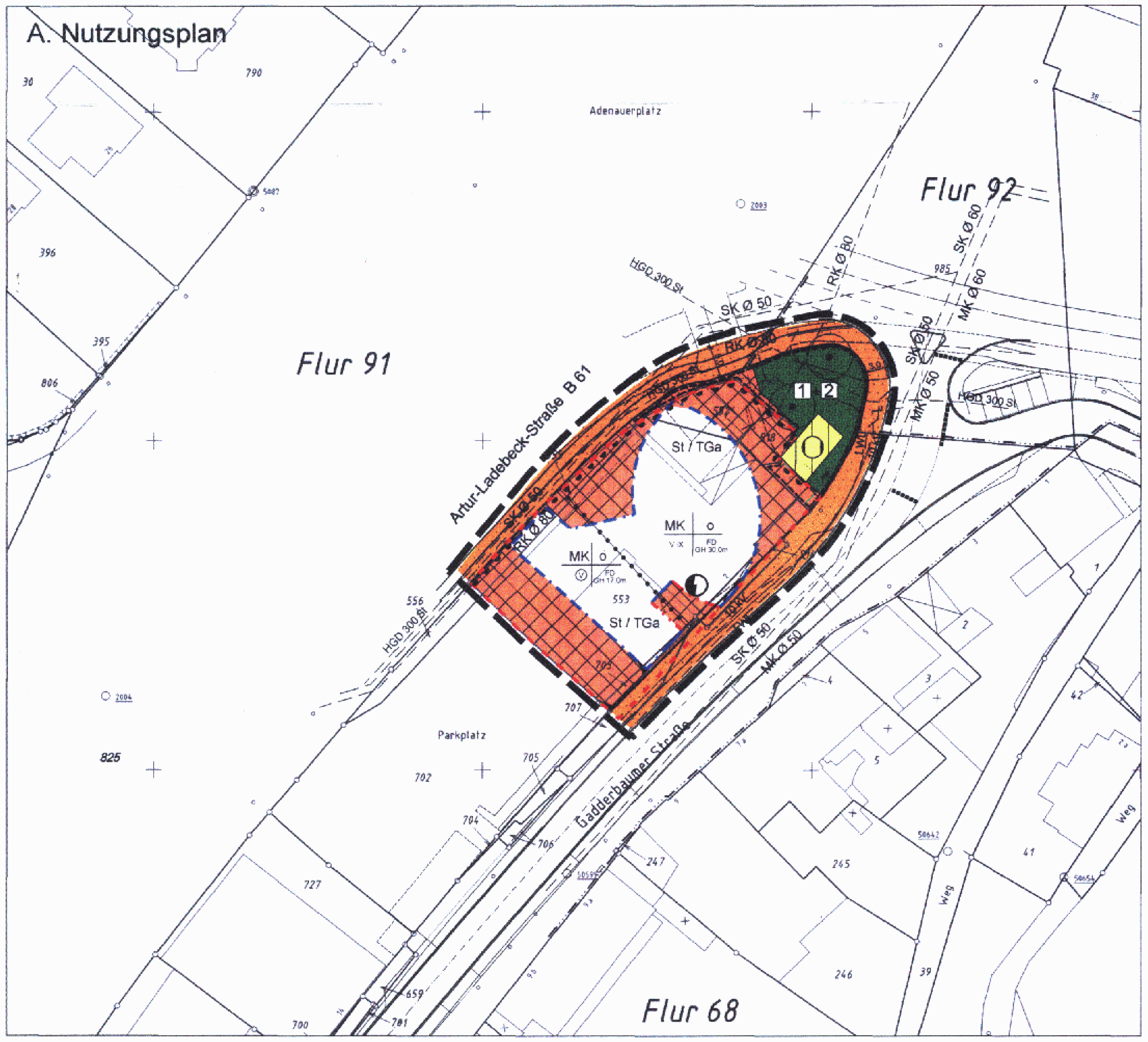
# A. Nutzungsplan




# 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. 3316);

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. 498).

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.

# 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

MK — 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:
- Vergnügungsstätten
- 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) fünf Vollgeschosse (VG) zwingend

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 allseits 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 Treppenräume 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. Tiefwurzelnde 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.

Erdaufschüttungen 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) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO

St / TGa — 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

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 Ablagerungen; 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

[1] Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
auf der gesamten privaten Grünfläche zugunsten der Versorgungsträger.

[2] 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
gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

unterirdische SK 50 oder 60, 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 Kanaltrasse 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 Kronentraufbereiches der Bäume sowie zuzüglich weiterer 1,5 m keine Verdichtung 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 Pflanzbeete erforderlich sein müssen, ist das Umweltamt zu beteiligen.

## (9) Baugestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 BauONRW

Dachformen
FD — 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 Stätte 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.

Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Schnitthecken und/ oder Zäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Der Abstand höherer und dichterer Einfriedungen (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 — Flurstücksnummer

z.B. 3 — Maßzahl in Meter

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Arkade

Bodendenkmal
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, 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: 10. JAN. 2003

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, 21. FEB. 2007
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I.A. [Unterschrift]

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld auf Grundlage der Planung des Büros: Drees Huesmann, Bielefeld

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I.A.

Diese(r) 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

Schriftführer/in

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom .................... bis .................... öffentlich ausgelegen.

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) + 4a (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt am .................... erneut als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister / Vorsitzender

Schriftführer/in

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. §§ 3 (2) + 4a (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom .................... bis .................... erneut öffentlich ausgelegen
Die erneute Offenlegung wurde am .................... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am 22.02.2007 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 22.02.2007 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 26.02.07 [Unterschrift]

Oberbürgermeister

[Unterschrift]
Schriftführer/in

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 12.03.2007 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes ~~/ Die Erteilung der Genehmigung~~ und der Ort der Bereithaltung sind am 12.03.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, 12.03.2007
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I.A. [Unterschrift]

---

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

GEMARKUNG BIELEFELD

FLUR: 91, 92

MASSSTAB 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

1. AUSFERTIGUNG

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD

AUF GRUNDLAGE DER PLANUNG DES BÜROS
DREES HUESMANN - BIELEFELD

# STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

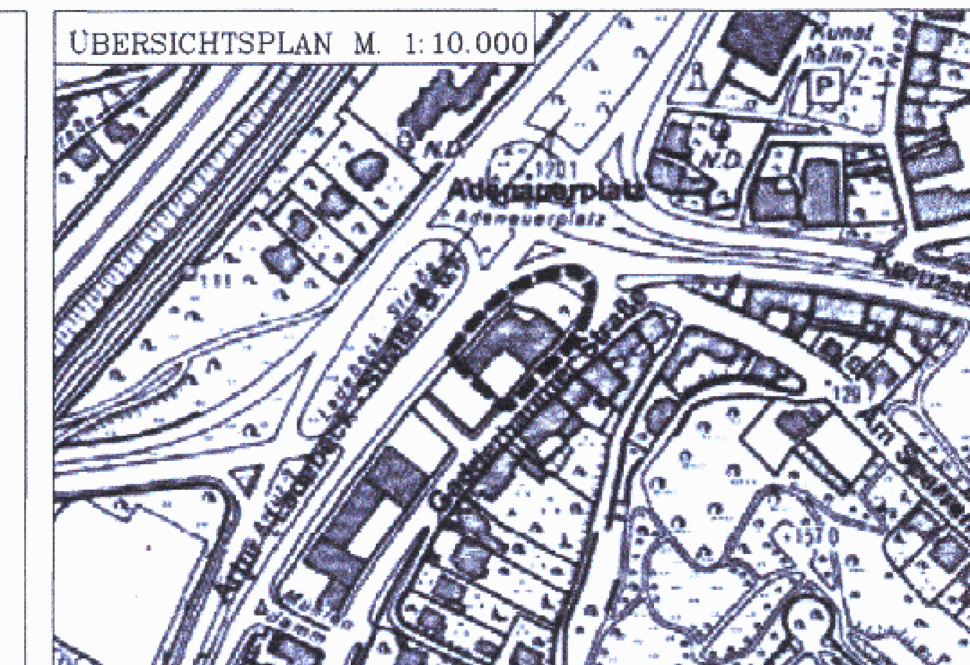
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. III/1/01.15.1
"BÜROHAUS ADENAUERPLATZ"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGPLAN

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. Änd
Nu