

Bebauungsplan
Nr. III/3/47.10

„Quartier ehemaliges
Postfrachtzentrum“

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärungen und
Hinweise**

Satzung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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.

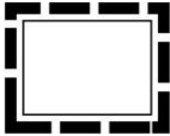
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen und Hinweise

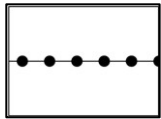
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

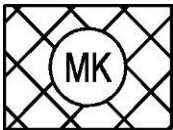


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Kerngebiet (MK 1, MK 2 MK 3 und MK 4)

gemäß § 7 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK 1)

1.1.1 Im festgesetzten Kerngebiet MK 1 entlang der Herforder Straße sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Vergnügungsstätten,

(Ausschluss von „Unterarten s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss (EG) zulässig.
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)

Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

1.1.2 Unzulässig im Kerngebiet (MK 1) sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 2 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen,

wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows

z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshop's mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catchen etc.

Wettbüros,

(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).

Nachtlokale jeglicher Art,

z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.

Diskotheken, größere Tanzlokale

(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

Nr. 2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“,

(bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabinen, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex DVD sowie Sexkinos und Videokabinen),

Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“

Gemäß § 15 (1) BauNVO i.V. mit §§ 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Unterarten von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben unzulässig:

Wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nr. 7 sonstige Wohnungen

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,

1.2 Kerngebiet (MK 2, MK 3 und MK 4)

1.2.1 Im festgesetzten Kerngebiet MK 2, MK 3 und MK 4 sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt **zulässig**:

- Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Vergnügungsstätten,
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)
- Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.1.2)
- Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Nr. 7 nur im MK 4 sind sonstige Wohnungen oberhalb des 7. Obergeschosses zulässig.

1.2.2 Unzulässig im Kerngebiet (MK 2, MK3 und MK 4) sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe

Nr. 2 Unterarten von „Vergnügungsstätten“,

Spielhallen und ähnliche Unternehmen,

wie: Automatenhallen mit Glücks-, Geschicklichkeits-, Geld- und Warenspielautomaten, Spiel- und Entertainment-Center

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex oder Live-Shows

z.B. Sexkinos, Lokale bzw. Sexshop's mit Videokabinen, Life- und Video-Peepshows, Sex-Video-Bars, „Sportstätten“ für Oben-ohne-Catchen etc.

Wettbüros,

(Vergnügungsstätte, wenn die kommerzielle Unterhaltung der Kunden (Besucher) im Vordergrund steht).

Nachtlokale jeglicher Art,

z.B. Nachtbars mit Darbietungen, Stripteaselokale, Table-Dance-Bars u.Ä.

Diskotheken, größere Tanzlokale

(Tanzlokale für jugendliches Publikum mit stimulierenden Musik- und Lichtanlagen).

Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nr. 7 sonstige Wohnungen in den Geschossen Erdgeschoss bis 7. Obergeschoss.

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen,

Hinweis:

Im als MK-3 festgesetzten Bereich wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ohne zeichnerische Darstellung textlich festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

1,0

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

3,0

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 3,0

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

VI

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. VI

IV-VI

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, z.B. IV-VI

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH min.
136,5 m ü.NN.

GH max.
140,5 m ü.NN.

2.4.1 Gebäudehöhe (GH) als Mindest- und Höchstmaß

in Metern über Normal Null (z.B. 136,5m ü.NN bis 140,5m ü.NN)

2.4.2 Maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normal Null

GH max.
143,0 m ü.NN.

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 143,0 m ü. N.N.) unterschreiten.

2.4.3 Definition Gebäudehöhe

Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

2.4.4 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installations-technische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen um maximal 3,5m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr.2 BauGB

a

3.1 abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.

g

3.2 geschlossene Bauweise

3.2.1 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

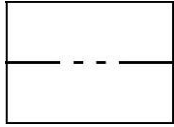
Abweichend von der geschlossenen Bauweise ist -im Bereich von baulich nicht genutzten Grundstücksteilen (Trasse OWD-Tunnel)- die geschlossene Wirkung durch Baumanpflanzungen sicherzustellen.

Zur Schaffung einer Raumkante im Trassenbereich ist eine regelmäßige zweireihige Baumanpflanzung mit mind. 8 Einzelbäumen entlang der festgesetzten Baulinie zur Herforder Straße herzustellen.

Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Straßenflächen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen.

o



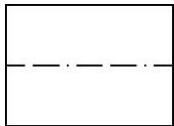
3.3 offene Bauweise

3.4 Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO

3.4.1 Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig.



3.5 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

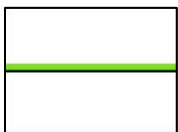
4. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Stellplatzflächen sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen)

5. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB



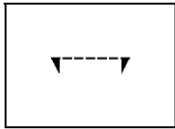
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung -öffentlich -

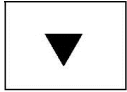
Hinweis:

Die Darstellung der Straßenaufteilung mit Fuß- und Radweg (F+R) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nur informativ und nicht bindend.



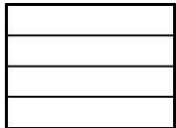
Ein- und Ausfahrtbereich

Zu- und Abfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen Herforder Straße / Nahariyastraße sind außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.



Einfahrt / Ausfahrt

6. Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Versorgungsflächen

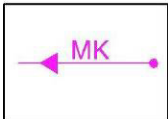
Zweckbestimmung:

Trafostation



7. Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB

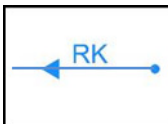
7.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB



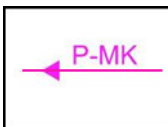
Vorhandener Mischwasserkanal



Vorhandener Schmutzwasserkanal



Vorhandener Regenwasserkanal

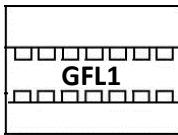


Vorhandener privater Mischwasserkanal

Hinweis:

Einzuhaltende Schutzflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)

7.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB

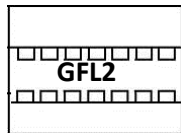


7.2.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb

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 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. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.



7.2.2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

zu belastende Flächen zugunsten der Stadtwerke Bielefeld

7.2.3 nur textlich festgesetztes Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger (u. a. Stadt Bielefeld und Stadtwerke)

(ohne zeichnerische Darstellung)

Die Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen sowie den Bauflächen Leitungen/ Kanäle zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern.

Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Fläche darf in einem Abstand von bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen und Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte und Versorgungsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Für die zu Reinigungszwecken eingesetzten Spülfahrzeuge ist eine ausreichend große Stellfläche vorzusehen, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

7.2.4 nur textlich festgesetztes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des MK3-Gebietes

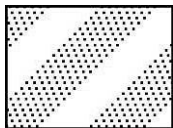
(ohne zeichnerische Darstellung)

Für eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof zum neuen Quartier ist im als MK 3-Gebiet festgesetzten Bereich in Süd-Nordwestliche Richtung ein Gehrecht in einer Breite von 3,0m zugunsten der Allgemeinheit sicherzustellen.

8. **Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
gemäß § 9 (1) 15, 25 a und b BauGB

8.1 Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

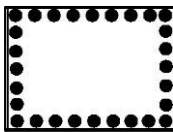


Private Grünfläche,
Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche

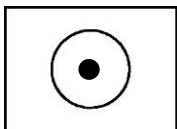
Die private Grünfläche ist als offene Grünfläche zu gestalten. Einfriedungen gegenüber sonstigen Flächen sind unzulässig.

8.2 Flächen Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen.



zu erhaltender Baum

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen standortgerechten, klimafesten Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzstreifen gilt der jeweils aktuelle Kronen- traufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m.

8.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.3.1 Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein stadtklimafester, standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

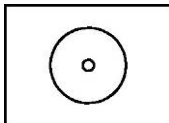
Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

8.3.2 Begrünung der privaten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes

Die privaten Erschließungsstraßen sind, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplatzanlagen, in einem Abstand von 10 m, mit Einzelbäumen, zu begrünen.

Es sind stadtklimafeste, standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Bäume der 2. Ordnung zu verwenden. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Straßenflächen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe von 2,50m x 5,00m (mind. 12m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.



anzupflanzender Baum

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist ein standortgerechter, klimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Formgehölze/Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50m x 5,00m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Hinweis:

In einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen vorhandenen und geplanten Versorgungsleitungen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

- 9. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB**

9.1 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

9.2 Verkehrslärm

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem unterschiedlich stark lärmvorbelasteten Bereich.

Hinweis:

Aus Gründen der Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird von einer zeichnerischen Kennzeichnung abgesehen.

Passiver Schallschutz

Die Gebäude innerhalb des Kerngebietes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A), in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) sowie in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 25 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen zu erbringen.

Grundlage bildet das schalltechnische Gutachten vom 22.02.2011 (Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/47.09 der Stadt Bielefeld; AKUS GmbH; Bielefeld; 22.02.2011).

**10. Kennzeichnungen von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB**

AS 152

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Altstandortes AS 152.

Zu den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die Bodengutachten (Bericht zu den Ergebnissen der Bauschadstoff- und Bodenuntersuchungen – Postareal Herforder Straße 77, 33602 Bielefeld; Umweltlabor ACB, Münster; März 2000 sowie Bericht über orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Nahariyastraße 1 / Herforder Straße 77 in 33602 Bielefeld – Phase 2 im Projekt EXPRESS -; DEKRA Umwelt GmbH; Hannover; November 2006) heranzuziehen (siehe Begründung Ziffer 4.7). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Untersuchungskonzept, zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden, vorzulegen.

**11. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

FD Für die Hauptbaukörper sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 5 ° Neigung zulässig.

50% der nicht für Randeinfassungen oder für technische Anlagen genutzten Teile der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

11.1.2 Außenwandflächen

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur

- Putze
- Naturstein
- Glas
- Metall

Farbige Beleuchtungen in Form von Lichtbändern sind unzulässig.

Es wird empfohlen, die Fassaden zu begrünen.

11.2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die an der Stätte der Leistung, der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen.

11.2.1 Festsetzungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangebiet

- Fremdwerbung für Nutzungen oder Leistungen, deren Stätte der Leistung sich nicht innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans befinden, sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind grundsätzlich hinsichtlich Größe, Form und Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen.

Aufgrund der unterschiedlich gestalterischen Bedeutung von Werbeanlagen bzw. deren Wahrnehmung im öffentlichen Raum wird das Plangebiet in 3 Bereiche unterteilt:

11.2.2 Bereich 1 zu öffentlichen Verkehrsflächen

(Herforder Straße und Nahariyastraße)

Lage der Werbeanlagen

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in ihrer Höhe die Geschosdecken über dem 2. Vollgeschoss nicht überschreiten.

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von max. 4,0 m² je Anlage, flach auf den Fassadenflächen, nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Mit Ausnahme von Hinweisen auf die Parkhauszufahrten sind Ausleger unzulässig. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen.
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig.
- Senkrecht angeordnete Werbeanlagen -Schriftzüge und Logos- sind nicht zulässig.
- Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
- Firmenlogos dürfen als Lichtkästen gestaltet werden.

Freistehende Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen und Tafeln sind unzulässig.

Ausnahmen

- Ausnahmsweise kann ein Firmenlogo je Gebäude (für Hauptmieter) oberhalb der Geschossdecke des 2. Obergeschosses zugelassen werden.
- Eine Abweichung in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen ist möglich, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

11.2.3 Bereich 2 im Innenbereich des Quartiers

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von maximal 5% der jeweiligen Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 25% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von max. 4,0 m² je Anlage, flach auf den Fassadenflächen, nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Senkrecht angeordnete Werbeanlagen -Schriftzüge und Logos sind nicht zulässig.
- Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
- Firmenlogos dürfen als Lichtkästen gestaltet werden.

Freistehende Werbeanlagen

- Freistehende Werbeanlagen nur als Gemeinschaftswerbeanlage zur Orientierung der vorhandenen Unternehmen zulässig.
- Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht mehr als 5,0m über der mittleren, natürlichen Geländeoberfläche liegen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

11.2.4 Bereich 3 zur Bahntrasse

Größe der Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind bis zu einer flächenmäßigen Größe von max. 10% der Fassadenfläche eines Gebäudes zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von maximal 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Gestaltung der Werbeanlagen

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig.

Sonstige Hinweise:

Unterirdische Kanalleitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdisch verlegte private Mischwasserkanäle.

Ostwestfalentunnel / Stadtbahnanlagen

Im Rahmen späterer Baumaßnahmen ist die technische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Sicherheitsbedürfnisse des Ostwestfalentunnels sowie der Stadtbahnanlagen nachzuweisen. Die Sicherheit der Tunnelanlagen einschließlich der Notausstiege ist hinreichend zu berücksichtigen. Während der Bauphasen sind die unterirdischen Tunnelanlagen genau zu überwachen um keine Schäden zu verursachen.

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521-5200250, Fax:0521-5200239, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittel

Eine unmittelbare Kampfmittelgefährdung im Plangebiet liegt nicht vor kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Deshalb sind Baumaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen

Das Plangebiet befindet sich im Erlaubnisfeld der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um das Recht zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Immissionsschutz

Sofern auf den Gebäuden Dachgärten errichtet werden sind aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

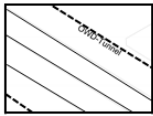
Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnanlagen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG rechtzeitig zu beteiligen.

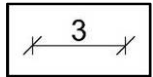
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Abgrenzung der unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrasse



Abgrenzung des unterirdisch verlaufenden Ostwestfalen-Tunnel



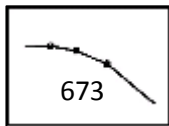
Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3 m



Höhe über Normalnull vorhandene Oberkante Gelände
z.B. 117,61 m über Normalnull

Höhe 117,61 m ü.N.N.

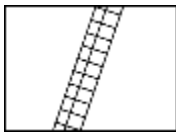
Signaturen der Katastergrundlage



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 673



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Stützmauer

Darstellungen Gestaltungsplan



Vorschlag für neues Gebäude



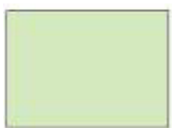
Verkehrsfläche



Stellplatzfläche / Hof



Fahrtrichtung



Grünflächen



vorhandener / geplanter Baum