

# Bebauungsplan

**Nr. III/3/60.00**

„Parkhaus“

Hermannstraße, Turnerstraße, Ravensberger  
Straße

Mitte

Satzung

Text

# STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00 „PARKHAUS“

### ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET : HERMANNSTRASSE,  
TURNERSTRASSE , RAVENSBERGER STRASSE

GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 69,70,71

....1... AUSFERTIGUNG M. 1:500

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

- I.1 NUTZUNGSPLAN
- I.2 GESTALTUNGSPLAN
- I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- II.1 SÖNSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE  
ZUM PLANINHALT
- II.2 BEGRÜNDUNG
- II.3 EIGENTÜMERVERZEICHNIS

## NUTZUNGSPLAN

### I. 3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

# NUTZUNGSPLAN

## 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

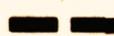
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299), in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232 )

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

## 1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

### 2. Art der baulichen Nutzung:



Fläche für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) 9 BBauG)

- Parkhaus -

Zusätzlich ist die Fläche als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen, um im Erdgeschoß des Parkhauses entlang der Hermannstraße, Turnerstraße und Ravensberger Straße bis zu einer Tiefe von max. 10,00 m die Errichtung von Läden für den Einzelhandel zu ermöglichen. Andere Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in diesem Kerngebiet ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

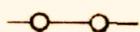
#### 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

I, II, III, IV, V Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

Als Ausnahme können Dachaufbauten zugelassen werden, soweit sie aus technischen Gründen notwendig sind (z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte).

H Maximale Höhe einschließlich der Brüstungen des Parkdecks auf dem Dach, bezogen auf Oberkante Straße.

#### 3.3 Abgrenzung unterschiedliches Nutzungsmaß



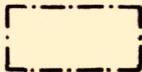
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung um max. 3,00 m zulässig; die erforderlichen Abstandsflächen nach § 8 BauO NW müssen eingehalten werden. Die Ausweitung des 3-geschossigen Bauteiles zur Hermannstraße hin ist unzulässig.

**4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:**

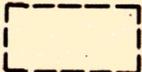
**4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)**

g geschlossene Bauweise

**4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)**



Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen. Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 durch vorstehende Gebäudeteile zugelassen werden.



Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen (Regenüberlaufbecken) Bei der Errichtung dieser baulichen Anlage ist die für eine Begrünung (Rasen) erforderliche Mindestüberdeckung von 0,50 m zu berücksichtigen.



Durchfahrt, Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ab 1. Obergeschoß Mindestdurchfahrthöhe 4,70 m.

**4.5 Abzubrechende Gebäude**

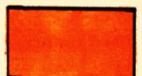
**4.5.1 Abzubrechende Gebäude auf der Entsorgungsfläche**



Nutzungsänderungen sind unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderung eine besondere Genehmigung eingeholt wird.

**6. Verkehrsflächen**

**6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)**



Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze eingetragen.

**6.3 Anschluß von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)**



Ein- und Ausfahrten zu dem Parkhaus sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

**7. Ver- und Entsorgungsflächen:**

**7.2. Entsorgungsfläche (§ 9 (1) 14 BBauG)**



Unterirdisches Regenüberlaufbecken  
Oberirdische Anlage einer öffentlichen Grünfläche

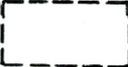
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

 Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen.  
Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.  
Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 durch vorstehende Gebäudeteile zugelassen werden.

 Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen (Regenüberlaufbecken)  
Bei der Errichtung dieser baulichen Anlage ist die für eine Begrünung (Rasen) erforderliche Mindestüberdeckung von 0,50 m zu berücksichtigen.

 Durchfahrt,  
Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ab 1. Obergeschoß  
Minstdurchfahrthöhe 4,70 m.

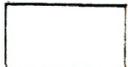
4.5 Abzubrechende Gebäude

4.5.1 Abzubrechende Gebäude auf der Entsorgungsfläche

 Nutzungsänderungen sind unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderung eine besondere Genehmigung eingeholt wird.

6. Verkehrsflächen

6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)

 Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen.  
Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze eingetragen.

6.3 Anschluß von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

 Ein- und Ausfahrten zu dem Parkhaus sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

7. Ver- und Entsorgungsflächen:

7.1. Versorgungsfläche ( § 9 (1) 12 BBauG )

 Trafo

7.2. Entsorgungsfläche (§ 9 (1) 14 BBauG)

 Unterirdisches Regenüberlaufbecken

R 4684 95 m

H 5763 168 m

7. Ver- und Entsorgungsflächen:

7.2. Entsorgungsfläche (§ 9 (1) 14 BBauG)

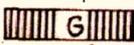


Unterirdisches Regenüberlaufbecken

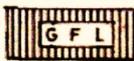
Oberirdische Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Oberflächengestaltung siehe Gestaltungsplan (Text 25)

8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)



Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche

13. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

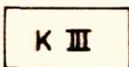
Zum Zwecke des Schallschutzes sind in den Parkgeschossen einschließlich des Parkdecks auf dem Dach geschlossene, mindestens 1,09 m hohe Brüstungen anzulegen. Außerdem sind die Decken der Parkgeschosse aus schallschluckenden Materialien herzustellen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind gegen die durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses entstehenden Immissionen geeignete Maßnahmen gemäß Gestaltungsplan (Text 23.2) zu erstellen.

Im Rahmen der Hochbauplanung für das Parkhaus ist eine baubegleitende Gutachtartätigkeit bezüglich des Schallschutzes durchzuführen.

Als Immissionsrichtwerte sind 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

14. zu erhaltende bauliche Anlagen (§ 39h BBauG)



zu erhaltender Bauteil - Brücke - der Kategorie III des Anlageplanes "Natur-, Boden- und Baudenkmal" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23. 11. 1978

16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

FD Flachdach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:

← RK ■ Regenwasserkanal, vorhanden

← SK ■ Schmutzwasserkanal, vorhanden

← RK □ Regenwasserkanal, geplant

← SK □ Schmutzwasserkanal, geplant

M.K.

H 5763 031 m

R 4683 98 m

**7. Ver- und Entsorgungsflächen:**

**7.1. Versorgungsfläche ( § 9 (1) 12 BBauG )**



Trafo

**7.2. Entsorgungsfläche ( § 9 (1) 14 BBauG )**



Unterirdisches Regenüberlaufbecken

Oberirdische Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Oberflächengestaltung siehe Gestaltungsplan (Text 25)

**8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 (1) 21 BBauG )**



Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche

**13. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( § 9 (1) 24 BBauG )**

Zum Zwecke des Schallschutzes sind in den Parkgeschossen einschließlich des Parkdecks auf dem Dach geschlossene, mindestens 1,00 m hohe Brüstungen anzulegen. Außerdem sind die Decken der Parkgeschosse aus schallschluckenden Materialien herzustellen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind gegen die durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses entstehenden Immissionen geeignete Maßnahmen gemäß Gestaltungsplan (Text 23.2) zu erstellen.

Im Rahmen der Hochbauplanung für das Parkhaus ist eine baubegleitende Gutachtertätigkeit bezüglich des Schallschutzes durchzuführen.

Als Immissionsrichtwerte sind 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

**14. zu erhaltende bauliche Anlagen ( § 39h BBauG )**



zu erhaltender Bauteil - Brücke - der Kategorie III des Anlageplanes "Natur-, Boden- und Baudenkmäler" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23. 11. 1978

**16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**

FD Flachdach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

**II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:**



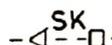
Regenwasserkanal, vorhanden



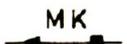
Schmutzwasserkanal, vorhanden



Regenwasserkanal, geplant



Schmutzwasserkanal, geplant



Mischwasserkanal, vorhanden



Mischwasserkanal, geplant

**16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**

FD Flachdach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

**II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:**

- ← RK ■ Regenwasserkanal, vorhanden      ← SK ■ Schmutzwasserkanal, vorhanden
- ← RK □ Regenwasserkanal, geplant      ← SK □ Schmutzwasserkanal, geplant
- ← MK ■ Mischwasserkanal, vorhanden
- ← MK □ Mischwasserkanal, geplant
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- 34 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**Übersicht:**

- 0,6 06 ha Fläche für besonderen Nutzungszweck
- 0,0 91 ha Entsorgungsfläche
- 0,3 52 ha öffentliche Verkehrsfläche
- 1,0 49 ha Größe des Plangebietes

Rechtsverbindlich  
geworden am: 19. Jan. 1981

**Hinweis:**

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 4.2, 4.4, 5, 6.2, 7.1, 8.1, 8.2, 9 - 12, der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

3.3.6000  
Nu

**BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00  
„PARKHAUS“**

R 4683 89 m

H 5763 286 m

# STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE

## BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00 „PARKHAUS“

### ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET : HERMANNSTRASSE,  
TURNERSTRASSE , RAVENSBERGER STRASSE

GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 69,70,71

....1... AUSFERTIGUNG M. 1:500

I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

I.1 NUTZUNGSPLAN

I.2 GESTALTUNGSPLAN

I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE  
ZUM PLANINHALT

II.2 BEGRÜNDUNG

II.3 EIGENTÜMERVERZEICHNIS

## GESTALTUNGSPLAN

HIERZU GEHÖREN DIE FASSADENABWICKLUNGEN  
( ANLAGEPLAN )

I.3 RECHTSGRUNDLAGEN:

F. P. des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

H 5763 142 m

3

R 4682 87 m

Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

R 4683 93 m

H 5763 151 m

ANLAGEPLAN

1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299). In Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S.96 / SGV. NW. 232)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG

2o. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

2o.1 äußere Wandflächen

2o.1.1 Sockel:

Für das Parkhaus ist eine Sockelhöhe bis zur Hälfte einer Parkgeschoßhöhe, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig; die Sockelhöhe ist auf die festgesetzte Traufhöhe anzurechnen.

2o.1.2 Vertikale und horizontale Gliederung der Wandflächen:

Die äußeren Wandflächen sind vertikal und horizontal so zu gestalten, daß sie der als Anlage zum Gestaltungsplan beigefügten Fassadenabwicklung entsprechen. Abweichungen von den dargestellten Fassadenabwicklungen sind nur möglich, wenn die Gestaltungskonzeption für die äußeren Wandflächen gewahrt bleibt.

2o.1.3 zulässige Materialien:

Als Materialien für die äußeren Wandflächen sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, farblich behandelter Sichtbeton, Natursteinverblendung, matt eloxierte, nicht glänzende Verkleidungen. Die vorgenannten Materialien haben sich in der Farbgebung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Technisch erforderlich Leitplanken in den Parkgeschossen dürfen nach außen nicht sichtbar sein.

2o.2 Dächer

2o.2.1 Dachform:

In den mit FD bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig. Als Ausnahme sind Sonderdachformen, wie Pultdach, Sheds u.ä. zulässig, wenn dadurch eine Verschlechterung nicht eintritt. gestalterisch

22. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

22.2 bauliche Anlagen mit Flachdach:

▭ Gebäude mit Flachdach; die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

H 5763 008 m

R 4682 91 m

23. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

23.1 an öffentlichen Verkehrsflächen:

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die Abgrenzung der Vorgartenflächen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hat durch Rasenkantensteine zu erfolgen.

23.2 auf seitlichen Grundstücksflächen:

Das Grundstück für das Parkhaus ist entlang der westlichen Grenze in der gesamten Tiefe zwischen Hermannstraße und Ravensberger Straße durch eine geschlossene schallschluckende Einfriedigung in einer Höhe von mind. 2,00 m gegen die Nachbargrundstück abzugrenzen, soweit hier keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude gegeben ist. Diese Einfriedigung ist aus schallschluckenden Materialien herzustellen (s. auch Nutzungsplan, Text Nr. 13).

24. Anforderungen an Werbeanlagen

Jegliche Werbeanlagen - außer Hinweise auf das Parkhaus - sind ausgeschlossen. Als Ausnahme können Werbeanlagen in der Erdgeschoßzone im Bereich der Einzelhandelsläden zugelassen werden.

25. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern. ( § 9 (1) 25 BBauG)

25.1 Vorgartenflächen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist - abgesehen von Flächen für die im Nutzungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten - der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen in der gesamten Tiefe als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und zu erhalten (Vorgartenfläche).

Als Ausnahme kann vor evtl. im Erdgeschoß angeordneten Läden die Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden.

Stellplätze sind auf der gesamten Vorgartenfläche unzulässig.

Die Oberfläche über dem Regenüberlaufbecken (s. Nutzungsplan) ist bis auf die notwendige Zufahrt, den Treppenabgang und die Montageöffnung als öffentliche Grünanlage anzulegen, zu gestalten und zu erhalten.

25.2 anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

Bäume sind auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen vor der ~~Gebrauchsabnahme~~ <sup>Schluss</sup> der baulichen Anlagen anzupflanzen und zu erhalten.

Sie müssen bei der Anpflanzung eine Höhe von mind. 1,50 m haben.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden:

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen nach der ~~Gebrauchsabnahme~~ <sup>Schluss</sup> der baulichen Anlagen, wenn dies jahreszeitlich und witterungsbedingt erforderlich ist. Eine entsprechende Sicherung der später zu erfolgenden Anpflanzung ist zu erbringen.

Eine andere Anordnung der festgesetzten anzupflanzenden Bäume, wenn damit das Grundkonzept der Bepflanzung gewahrt bleibt oder eine entsprechende Bepflanzung an anderer Stelle erfolgt.

II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:

Vorschlag für eine Bebauung mit Flachdach :

R 4684 93 m

H 5763 162 m

**II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:**

Vorschlag für eine Bebauung mit Flachdach :



2-geschossig



3-geschossig



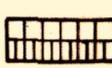
4-geschossig



5-geschossig



Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksfläche (hinweisende Darstellung)



vorhandener, erhaltenswerter Bauteil



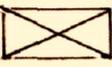
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderem Ausbaustandard (Mischverkehrsfläche mit Einbauten), Aufteilung nur als Hinweis



öffentliche Straßenverkehrsfläche, Einteilung in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen nur als Hinweis.



Abgrenzung unterirdischer Baukörper (Regenüberlaufbecken) - siehe Nutzungsplan -



Durchfahrt, siehe Nutzungsplan

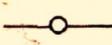


vorgesehener Kfz-Verkehr vom und zum Parkhaus

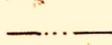


vorgesehene Fahrtrichtung in der Ravensberger Straße

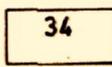
} Änderungen sind möglich



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurgrenze



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**Hinweis:**

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 21,22 der Musterlegende der Stadt - enthält der Bebauungsplan nicht.

H 5763 019 m

R 4683 91 m

# STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00 „PARKHAUS“

## ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET : HERMANNSTRASSE,  
TURNERSTRASSE , RAVENSBERGER STRASSE

GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 69,70,71

...1... AUSFERTIGUNG M. 1:500

I BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND

- I.1 NUTZUNGSPLAN
- I.2 GESTALTUNGSPLAN
- I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- II.1 SÖNSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
- II.2 BEGRÜNDUNG
- II.3 EIGENTÜMERVERZEICHNIS

## NUTZUNGSPLAN

### I. 3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)  
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299), in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S. 96 / SGV. NW. 232)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### I. 4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

#### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

#### 2. Art der baulichen Nutzung:

■ Fläche für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) 9 BBauG)  
- Parkhaus -  
Zusätzlich ist die Fläche als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen, um im Erdgeschoß des Parkhauses entlang der Hermannstraße, Turnerstraße und Ravensberger Straße bis zu einer Tiefe von max. 10,00 m die Errichtung von Läden für den Einzelhandel zu ermöglichen. Andere Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in diesem Kerngebiet ausgeschlossen.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

##### I, II, III, IV, V Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

Als Ausnahme können Dachaufbauten zugelassen werden, soweit sie aus technischen Gründen notwendig sind (z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte).

H Maximale Höhe einschließlich der Brüstungen des Parkdecks auf dem Dach, bezogen auf Oberkante Straße.

##### 3.3 Abgrenzung unterschiedliches Nutzungs-Maß

○ Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung um max. 3,00 m zulässig; die erforderlichen Abstandsflächen nach § 8 BauO NW müssen eingehalten werden. Die Ausweitung des 3-geschossigen Bauteiles zur Hermannstraße hin ist unzulässig.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

#### 4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

#### 4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen.  
Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.  
Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 durch vorstehende Gebäudeteile zugelassen werden.

Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen (Regenüberlaufbecken)

Bei der Errichtung dieser baulichen Anlage ist die für eine Begrünung (Rasen) erforderliche Mindestüberdeckung von 0,50 m zu berücksichtigen.

Durchfahrt,

Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ab 1. Obergeschoß  
Minstdurchfahrhöhe 4,70 m.

#### 4.5 Abzubrechende Gebäude

##### 4.5.1 Abzubrechende Gebäude auf der Entsorgungsfläche

Nutzungsänderungen sind unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderung eine besondere Genehmigung eingeholt wird.

### 6. Verkehrsflächen

#### 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen.  
Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze eingetragen.

#### 6.3 Anschluß von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

Ein- und Ausfahrten zu dem Parkhaus sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

### 7. Ver- und Entsorgungsflächen:

#### 7.2 Entsorgungsfläche (§ 9 (1) 14 BBauG)

Unterirdisches Regenüberlaufbecken  
Oberirdische Anlage einer öffentlichen Grünfläche  
Oberflächengestaltung siehe Gestaltungsplan (Text 25)

#### 8.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

■ Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche

#### 13. Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

Zum Zwecke des Schallschutzes sind in den Parkgeschossen einschließlich des Parkdecks auf dem Dach geschlossene, mindestens 100 m hohe Brüstungen anzulegen. Außerdem sind die Decken der Parkgeschosse aus schallschluckenden Materialien herzustellen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind gegen die durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses entstehenden Immissionen geeignete Maßnahmen gemäß Gestaltungsplan (Text 23.2) zu erstellen.

Im Rahmen der Hochbauplanung für das Parkhaus ist eine baubegleitende Gutachtertätigkeit bezüglich des Schallschutzes durchzuführen.

Als Immissionsrichtwerte sind 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

#### 14. zu erhaltende bauliche Anlagen (§ 39h BBauG)

K III zu erhaltender Bauteil - Brücke - der Kategorie III des Anlageplanes "Natur-, Boden- und Baudenkmal" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23. 11. 1978

### 16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

FD Flachdach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

### II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:

RK Regenwasserkanal, vorhanden SK Schmutzwasserkanal, vorhanden

RK Regenwasserkanal, geplant SK Schmutzwasserkanal, geplant

MK Mischwasserkanal, vorhanden

MK Mischwasserkanal, geplant

○ vorhandene Flurstücksgrenze

○ vorhandene Flurgrenze

34 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

#### Übersicht:

0,6 06 ha Fläche für besonderen Nutzungszweck

0,0 91 ha Entsorgungsfläche

0,3 52 ha öffentliche Verkehrsfläche

1,0 49 ha Größe des Plangebietes

Rechtsverbindlich  
geworden am: 19. Jan. 1981

5762 978 m  
Kartenaenderung  
Nutzungsplan  
des Bundesbaugesetzes  
vom 6.7.1979 BGBl. I  
S. 949 mit Verfügung vom  
15.5.1979

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom 15.5.1979 genehmigt worden.

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab 13.01.81 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind im A.O. 41. in der

R 4682 90 m

Nutzungsplan - Änderung / Text. Festsetzungen  
(Achtung: auch TF auf Parkhausplan!)

# STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00 „PARKHAUS HERMANNSTRASSE“ ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET : HERMANNSTRASSE,  
TURNERSTRASSE , RAVENSBERGER STRASSE  
GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 69,70,71  
AUSFERTIGUNG M. 1:500

- I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND
  - I.1 NUTZUNGSPLAN
  - I.2 GESTALTUNGSPLAN
  - I.3 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
  - I.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN
- II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN
  - II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
  - II.2 BEGRÜNDUNG
  - II.3 EIGENTÜMERVERZEICHNIS

## NUTZUNGSPLAN

### 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299), in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1975, GV NW S. 95 / SGV NW 232)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### 1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

#### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

#### 2. Art der baulichen Nutzung:

■ Fläche für besonderen Nutzungszweck (§ 9 (1) 9 BBauG)  
- Parkhaus -  
Zusätzlich ist die Fläche als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen, um im Erdgeschoß des Parkhauses entlang der Hermannstraße, Turnerstraße und Ravensberger Straße bis zu einer Tiefe von max. 10,00 m die Errichtung von Läden für den Einzelhandel zu ermöglichen. Andere Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in diesem Kerngebiet ausgeschlossen.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

I, II, III, IV, V Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

Als Ausnahme können Dachaufbauten zugelassen werden, soweit sie aus technischen Gründen notwendig sind (z.B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte).

H Maximale Höhe einschließlich der Brüstungen des Parkdecks auf dem Dach, bezogen auf Oberkante Straße.

##### 3.3 Abgrenzung unterschiedliches Nutzungsmaß

○ Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Überschreitung um max. 3,00 m zulässig; die erforderlichen Abstandsflächen nach § 8 BauO NW müssen eingehalten werden. Die Ausweitung des 3-geschossigen Bauteiles zur Hermannstraße hin ist unzulässig.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

#### 4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

#### 4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

□ Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen. Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen. Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 durch vorstehende Gebäudeteile zugelassen werden.

#### □ Abgrenzung unterirdischer baulicher Anlagen (Regenüberlaufbecken)

Bei der Errichtung dieser baulichen Anlage ist die für eine Begrünung (Rasen) erforderliche Mindestüberdeckung von 0,50 m zu berücksichtigen.

#### ⊗ Durchfahrt,

Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ab 1. Obergeschoß Mindestdurchfahrtsbreite 4,70 m.

### 4.5 Abzubrechende Gebäude

#### 4.5.1 Abzubrechende Gebäude auf der Entsorgungsfläche

□ Nutzungsänderungen sind unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch nach nicht gefordert und für die Änderung eine besondere Genehmigung eingeholt wird.

### 6. Verkehrsflächen

#### 6.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG)

□ Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus - zurückzusetzen. Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze eingetragen.

#### 6.3 Anschluß von Grundstücken an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BBauG)

▲ Ein- und Ausfahrten zu dem Parkhaus sind nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig.

### 7. Ver- und Entsorgungsflächen:

#### 7.1 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG)

□ Trasse

#### 7.2 Entsorgungsfläche (§ 9 (1) 14 BBauG)

■ Unterirdisches Regenüberlaufbecken  
□ Oberirdische Anlage einer öffentlichen Grünfläche  
Oberflächengestaltung siehe Gestaltungsplan (Text 25)

#### 9.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

■ Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen.

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Versorgungsträgers zu belastende Fläche

### 13. Verkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

Zum Zwecke des Schallschutzes sind in den Parkgeschossen einschließlich des Parkdecks auf dem Dach geschlossene, mindestens 100 m hohe Brüstungen anzulegen. Außerdem sind die Decken der Parkgeschosse aus schallschluckenden Materialien herzustellen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind gegen die durch die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses entstehenden Immissionen geeignete Maßnahmen gemäß Gestaltungsplan (Text 23.2) zu erstellen.

Im Rahmen der Hochbauplanung für das Parkhaus ist eine baubegleitende Gutachterprüfung bezüglich des Schallschutzes durchzuführen.

Als Immissionsrichtwerte sind 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

#### 14 zu erhaltende bauliche Anlagen (§ 39h BBauG)

□ zu erhaltender Bauteil - Brücke - der Kategorie III des Anlageplanes "Natur-, Boden- und Baudenkmalier" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23. 11. 1978

### 16. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

FD Flachdach, weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

### II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:

← RK Regenwasserkanal, vorhanden ← SK Schmutzwasserkanal, vorhanden

← RK Regenwasserkanal, geplant ← SK Schmutzwasserkanal, geplant

← MK Mischwasserkanal, vorhanden

← MK Mischwasserkanal, geplant

○ vorhandene Flurstücksgrenze

--- vorhandene Flurgrenze

□ vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

34

### Übersicht:

0,5 06 ha Fläche für besonderen Nutzungszweck

0,0 91 ha Entsorgungsfläche

0,3 52 ha öffentliche Verkehrsfläche

1,0 49 ha Größe des Plangebietes

Hinweis:

Rechtverbindlich  
geworden am: 19. Jan. 1981

H 5762 978 m  
31. Okt. 1980  
Bielefeld  
R 4682 90 m

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom 5.1.81 genehmigt worden.

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab 19.01.81 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 19.01.81 in den Bebauungsplan eingetragen worden.

Ergänzungsplan zum Nutzungsgesetz - Anlage/Text. Festsetzungen (Achtung: auch TF auf Festsetzungsplan!)

# STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 60.00 „PARKHAUS“

## ERSTAUFSTELLUNG FÜR DAS GEBIET : HERMANNSTRASSE, TURNERSTRASSE , RAVENSBERGER STRASSE GEMARKUNG BIELEFELD FLUR 69,70,71 ...1.. AUSFERTIGUNG M. 1:500

- I. BESTANDTEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND
- I.1. NUTZUNGSPLAN
  - I.2. GESTALTUNGSPLAN
  - I.3. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
  - I.4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN
- II. BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN
- II.1. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
  - II.2. BEGRÜNDUNG
  - II.3. EIGENTÜMERVERZEICHNIS

## GESTALTUNGSPLAN

HIERZU GEHÖREN DIE FASSADENABWICKLUNGEN  
( ANLAGEPLAN )

### 1.3 RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949)  
§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW 1970, S. 299). In Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV NW 5.96 / SGV. NW. 232)

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

### 1.4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN:

#### 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

#### 2o. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

##### 2o.1 äußere Wandflächen

###### 2o.1.1 Sockel:

Für das Parkhaus ist eine Sockelhöhe bis zur Hälfte einer Parkgeschoßhöhe, gemessen ab Oberkante Straße, zulässig; die Sockelhöhe ist auf die festgesetzte Traufhöhe anzurechnen.

###### 2o.1.2 Vertikale und horizontale Gliederung der Wandflächen:

Die äußeren Wandflächen sind vertikal und horizontal so zu gestalten, daß sie der als Anlage zum Gestaltungsplan beigefügten Fassadenabwicklung entsprechen. Abweichungen von den dargestellten Fassadenabwicklungen sind nur möglich, wenn die Gestaltungskonzeption für die äußeren Wandflächen gewahrt bleibt.

###### 2o.1.3 zulässige Materialien:

Als Materialien für die äußeren Wandflächen sind zulässig: Putz, Sichtmauerwerk, farblich behandelter Sichtbeton, Natursteinverblendung, matt eloxierte, nicht glänzende Verkleidungen. Die vorgenannten Materialien haben sich in der Farbgebung der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Technisch erforderlich Leitplanken in den Parkgeschossen dürfen nach außen nicht sichtbar sein.

##### 2o.2 Dächer

###### 2o.2.1 Dachform:

In den mit FD bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig. gestalterisch Als Ausnahme sind Sonderdachformen, wie Pultdach, Sheds u.ä. zulässig, wenn dadurch eine Verschlechterung nicht eintritt.

### 22. Anordnung der zulässigen baulichen Anlagen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

#### 22.2 bauliche Anlagen mit Flachdach:

□ Gebäude mit Flachdach, die eingetragene Stellung der baulichen Anlage ist hinsichtlich der Ausrichtung verbindlich.

### 23. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigungen

#### 23.1 an öffentlichen Verkehrsflächen:

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die Abgrenzung der Vorgartenflächen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hat durch Rasenkantensteine zu erfolgen.

#### 23.2 auf seitlichen Grundstücksflächen:

Das Grundstück für das Parkhaus ist entlang der westlichen Grenze in der gesamten Tiefe zwischen Hermannstraße und Ravensberger Straße durch eine geschlossene schallschluckende Einfriedigung in einer Höhe von mind. 2,00 m gegen die Nachbargrundstück abzugrenzen, soweit hier keine Grenzbebauung durch Nachbargebäude gegeben ist. Diese Einfriedigung ist aus schallschluckenden Materialien herzustellen (s. auch Nutzungsplan, Text Nr. 13).

### 24. Anforderungen an Werbeanlagen

Jegliche Werbeanlagen - außer Hinweise auf das Parkhaus - sind ausgeschlossen. Als Ausnahme können Werbeanlagen in der Erdgeschoßzone im Bereich der Einzelhandelsläden zugelassen werden.

### 25. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Strüchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern. (§ 9 (1) 25 BBauG)

#### 25.1 Vorgartenflächen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist - abgesehen von Flächen für die im Nutzungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrten - der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstückstreifen in der gesamten Tiefe als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und zu erhalten (Vorgartenfläche).

Als Ausnahme kann vor evtl. im Erdgeschoß angeordneten Läden die Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden. Stellplätze sind auf der gesamten Vorgartenfläche unzulässig. Die Oberfläche über dem Regenüberlaufbecken (s. Nutzungsplan) ist bis auf die notwendige Zufahrt, den Treppenabgang und die Montageöffnung als öffentliche Grünanlage anzulegen, zu gestalten und zu erhalten.

#### 25.2 anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Baumgruppen

● Bäume sind auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen vor der <sup>Schluss-</sup>Gebrauchsabnahme der baulichen Anlagen anzupflanzen und zu erhalten. Sie müssen bei der Anpflanzung eine Höhe von mind. 1,50 m haben.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden: Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen nach der <sup>Schluss-</sup>Gebrauchsabnahme der baulichen Anlagen, wenn dies jahreszeitlich und witterungsbedingt erforderlich ist. Eine entsprechende Sicherung der später zu erfolgenden Anpflanzung ist zu erbringen.

Eine andere Anordnung der festgesetzten anzupflanzenden Bäume, wenn damit das Grundkonzept der Bepflanzung gewahrt bleibt oder eine entsprechende Bepflanzung an anderer Stelle erfolgt.

### II.1 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT:

Vorschlag für eine Bebauung mit Flachdach:

- 2-geschossig
- 3-geschossig
- 4-geschossig
- 5-geschossig
- Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksfläche [hinweisende Darstellung]
- vorhandener erhaltenswerter Bauteil
- öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderem Ausbaustandard (Mischverkehrsfläche mit Einbauten). Aufteilung nur als Hinweis
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Einteilung in Gehweg, Fahrbahn und dergleichen nur als Hinweis.
- Abgrenzung unterirdischer Baukörper (Regenüberlaufbecken) - siehe Nutzungsplan -
- Durchfahrt, siehe Nutzungsplan
- vorgesehener Kfz-Verkehr von und zum Parkhaus
- vorgesehene Fahrtrichtung in der Ravensberger Straße
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

#### Hinweis:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 21,22j der Musterlegende der Stadt - enthält der Bebauungsplan nicht.

Rechtsverbindlich  
geworben am 19. Jan. 1981

gestiegene Änderung  
10 des Bundesbaugesetzes vom 6.7.1979 BGBl. I, S. 949  
Gemeindeordnung für Westfalen in der Fassung vom 15.5.1979 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom 19.1.81 genehmigt worden.

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab 13.01.81 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 19.01.81 in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.

19. Jan. 1981

19. Jan. 1981

H 5762 978 m

R 4682 90 m

Gasthausplan - Kunde/Herr. Fortsetzung  
(Achtung: auch TF auf Nutzungplan/Eigenzweckplan!)