

Angabe der Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2844), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2886).	
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).	
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).	
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 868).	
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 868).	
<u>Anmerkungen</u>	
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	
Zwischenhandlungen 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.	
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN_Vorschriften) können im Baumrat der Stadt Bielefeld eingesehen werden.	

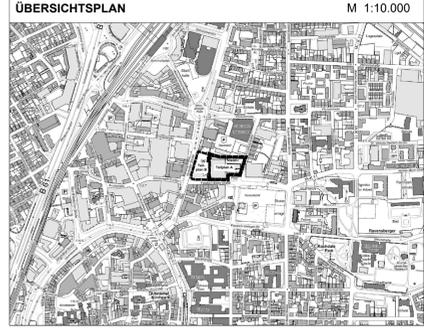
Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten 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 1.2.2.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO z.B. MI Mischgebiet (MI) 1.2.2.1 Im festgesetzten Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig: Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe <i>(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 1)</i> Nr. 5 sonstige Gewerbebetriebe, <i>(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 2)</i> Nr. 6 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 7 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <i>(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 3 und Nr. 6)</i> Mischgebiet (MI) 1.2.2.2 Im festgesetzten Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig: Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe, <i>(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 2)</i> Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 6 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. <i>(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 3 und Nr. 6)</i> 1.2.2.3 Unzulässig im Mischgebiet (MI) und MI) sind: gemäß § 1 (5) und (8) die nach § 6 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: allgemein zulässige Nutzungen: Nr. 1 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“ (bloße Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) Nr. 2 Unterarten von „sonstige Gewerbebetriebe“ wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Erocenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) Nr. 3 Unterarten von Vergnügungstätten Kinos, Discotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (f) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen sowie Swingerclubs Nr. 4 Tankstellenbetriebe Nr. 5 Tankstellen ausnahmsweise zulässige Nutzungen: Nr. 6 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets Unzulässig im Mischgebiet MI2 sind zudem: gemäß § 1 (5) die nach § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen: Nr. 7 Einzelhandelsbetriebe
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB LV m §§ 16-20 BauNVO 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 1,0 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 1 und 20 (1) BauNVO VI Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV Anzahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. V 2.4 Höhe bauliche Anlagen gemäß § 16 und 18 BauNVO 2.4.1 Traufhöhe Traufhöhe in Metern über Normalnull als Höchstmaß, z.B. 115,0 m ü. NN Traufhöhe in Metern über Normalnull, zwingend, z.B. 115,0 m ü. NN Oberer Bezugspunkt Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten. Die Traufhöhe baulicher Anlagen endet am oberen Abschluss der Außenwände des Gebäudes oder der Gebäudeteile. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) ist dies die Oberkante der Attika bzw. des Gesimmes oder der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2.4.2	Dachaufbauten Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen und als zwingend festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m durch Dachaufbauten (wie beispielsweise installations-technische Bauteile, Filteranlagen, Antennen) zulässig. Dachaufbauten dürfen dabei einen Flächenanteil von max. 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten oder in Form eines Technikgeschosses als Nichtvollegeschoß umzusetzen. Im MI ist auf dem Hochhaus (Bereich mit 18 zulässigen Vollgeschossen) oberhalb des 18ten Geschosses (TH 185,5 m ü. NN) ein Antennenturm bis zu einer Höhe von maximal 197,7 m ü. NN zulässig.																				
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO 3.1 Bauweise 0 offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO Die abweichende Bauweise (a) wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Traufhöhen bzw. Firsthöhe bestimmt. 3.2 überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze gemäß § 22 (2) BauNVO Abweichungen von den Baugrenzen durch Schallschutzelemente Bauliche, dem Schallschutz dienende Elemente wie z. B. verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Abweichungen von den Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß Ein Vortreten von untergeordneten Baulteilen wie z. B. Beispiel Wandpfeiler, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Sonnenschutzdächer, Treppen - um bis zu 1,5 m von der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO Abweichungen von den Baulinien durch Schallschutzelemente Bauliche, dem Schallschutz dienende Elemente wie z. B. verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden dürfen die Baulinien, außer im direkten Gegenüber zum denkmalgeschützten „Postamt 2“, ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten. Abweichungen von den Baulinien im geringfügigen Ausmaß Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Baulteilen - wie zum Beispiel Wandpfeiler, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Sonnenschutzdächer, Treppen - um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig. Unterirdische Gebäudeteile Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen dabei neben den Baugrenzen auch die festgesetzten Baulinien überschreiten. Hinweis: Ein Rechtsanspruch auf Gestaltung zur Ober- oder Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen kann hieraus nicht abgeleitet werden.																				
4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB Stellplätze Stellplätze sind allgemein zulässig. Hierzu siehe auch die textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 (Bepflanzungen) und Nr. 9.7 (Gestaltung Stellplatzanlagen) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Netzersatzanlage) 																				
5	Verkehrsfächen gemäß § 9 (11) Nr. 11 BauGB  Straßenbegrenzungslinie  Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung  Zweckbestimmung Fußgängerbereich - öffentlich - Rad- und Anlieververkehr zulässig.																				
6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB  Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerte Bielefeld GmbH  Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerte Bielefeld GmbH																				
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich, z.B. Lärmpegelbereich IV																				
7.1	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 von August 1992, Änderung A1 von Januar 2001) wie folgt vorzunehmen: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lärmpegel - bereich LPB</th> <th>Mittigeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</th> <th>Außenluftströmen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen</th> <th>Büroräume und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>erf. R'w.res des Außenbauteils in dB</td> <td></td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>61 bis 65</td> <td>35</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>66 bis 70</td> <td>40</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>71 bis 75</td> <td>45</td> <td>40</td> </tr> </tbody> </table>	Lärmpegel - bereich LPB	Mittigeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Außenluftströmen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen			erf. R'w.res des Außenbauteils in dB		III	61 bis 65	35	30	IV	66 bis 70	40	35	V	71 bis 75	45	40
Lärmpegel - bereich LPB	Mittigeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Außenluftströmen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftiger Nutzungen																		
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB																			
III	61 bis 65	35	30																		
IV	66 bis 70	40	35																		
V	71 bis 75	45	40																		
7.2	Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Schlaf- und Aufenthaltsräume nur zulässig, sofern eine Teilöffnung eines Fensters oder eines verglasten Vorbauts bei Einhaltung eines Innenschallpegels von max. 45 dB(A) tags im Lärmpegelbereich IV und 40 dB(A) tags im Lärmpegelbereich IV sowie 30 dB(A) nachts im Lärmpegelbereich IV und V möglich ist. Sonnenschutzdächer, Vordächer, Arkaden, Übertragungen des Erdgeschosses durch vorspringende Obergeschosse bzw. zurückspringende Erdgeschosse o.ä. sind möglich.																				

7.3	Die erforderlichen Innenschallpegel tags/ nachts können dabei beispielsweise auch durch die Verwendung von Schallschutzelementen wie z. B. teiloffenbare verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden erreicht werden. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis V sind offene Balkone und Loggien unzulässig. Sie sind nur als verglaste Wintergärten / Vorbauten mit teiloffenbaren Bauteilen zulässig, sofern bei teilgeöffneten Bauteilen ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Wintergarten / Vorbaut eingehalten wird.
7.4	Sollte im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite / eines Gebäudeschnittes niedriger ausfällt, als dies der festgesetzte Lärmpegelbereich angibt, so kann ausnahmsweise vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechendes niedriges Maß zugelassen werden. Hinweis: Das Umweltamt ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche, Schallschützliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/67/02 v. 07.12.2016. Fa. TAC - Technische Akustik, Grevenbroich
8	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a) und b) BauGB Anpflanzen von Bäumen Die Flächen für Stellplätze (oberirdisch) sind in regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklima-verträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Entfallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mind. 12 m² Pflanzgröße) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen. Zu erhaltender Baum 
9	Örtliche Bauvorschriften Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Allgemein Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßensbild harmonisch einfügen. 9.2 Dachform, Dachneigung und Dachendeckung Flachdach 9.3 Gestaltungsvorschriften für Fassaden Innerhalb des MI1 und MI2 hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäude einseitig Vordächer/ Sonnenschutzdächer (im Bestand bei Fassadenrennuerung sowie bei Neuplanung) mit ausschließlich hellen Farben und Materialien (z. B. weiße Wandfarbe-verputze) zu erfolgen. In diesem Zusammenhang sind die Farbgebungen gemäß RAL der Farbreihe Weiß (9001 Cremeweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß) einzusetzen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW). Als Ausnahme sind für untergeordnete Teile der Fassaden, für das Sockelgeschoss sowie für Glas bzw. für verglaste Fassadenelemente auch andere Farben und Materialien zulässig.
9.4	Schaufenster Schaufenster sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilen und Wandschoben im Erdgeschoss erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.
9.5	Vordächer Sonnenschutzdächer und Vordächer dürfen eine Neigung von höchstens 15 Grad (von der Gebäudekante zur Straßenseite abfallend) haben. Ihre Vorderkanten müssen parallel zur Fassade verlaufen; sie müssen an der Vorderkante eine leichte Höhe von mindestens 2,50 m (über Oberkante Straßenniveau) haben. Mehrere Vordächer oder Sonnenschutzdächer an einer Fassade müssen in Material, Neigung, Ausladung und Lichter Höhe gleichartig ausgeführt werden.
9.6	Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen Werbeanlagen mit wechselndem Licht und beleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sowie Prismenwender sind unzulässig. Werbeanlagen am Gebäude Es sind max. zwei Werbeanlagen je Fläche der Leistung zulässig. Fremdwerbung und großflächige Werbeanlagen sind unter Berücksichtigung der übrigen textlichen Festsetzungen im Erdgeschoss zulässig. Im Übrigen sind die vorgenannten Anlagen bis zur Unterkante Fenster 2. OG. zulässig, sofern in den Obergeschossen gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von in Summe 2,5 % der betreffenden Fassaden. Einzelne Werbeanlagen dürfen hierbei eine maximale Größe von 11 m² nicht überschreiten. Großflächige Werbeanlagen müssen dabei einen Abstand zu Gebäude- und Dachkanten, Fenstern sowie Vordächern von mindestens 1 m einhalten. Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind in das Gestaltungskonzept der Fassade zu integrieren. Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben zulässig mit einer Höhe von max. 60 cm. Sie dürfen nicht oberhalb der Brüstung des 1.OG angebracht werden. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtlänge von 4,0 m je Anlage flach auf den Fassadenflächen nicht überschreiten. Ausleger sind zulässig bis zu einer Größe von 0,7 x 0,7 m, sie sollen die Unterkante der Fenster des 2.OG nicht überragen. Nur Buchstaben oder Logos dürfen leuchten, nicht der gesamte Kasten. Die Unterkante des Auslegers muss mind. in einer leichten Höhe von 3,0 m, sofern Ausleger über der Fahrbahn angebracht werden mind. in einer leichten Höhe von 4,5 m über Gelände liegen. Die Glasflächen der Schaufenster dürfen nicht optisch geschliffen oder als großflächige Werbeträger verwendet werden, lediglich Beschriftungen in Einzelbuchstaben, max. Höhe 0,5 m, sind zulässig.
9.7	Freistehende Werbeanlagen Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Als Ausnahme ist eine freistehende Werbeanlage - auch als Fremdwerbung - bis zu einer maximalen Größe von 1,5 m x 2,5 m (B x H) auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zulässig. Stellplätze Die Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen ist in Form wasserundurchlässiger Befestigungen (Rasenjungferpflaster oder Rasengittersteine) vorzunehmen. Die Farbgebung ist gemäß RAL ausschließlich mit der Farbreihe Grau (7035 Lichtgrau) und/oder der Farbreihe Weiß (9002 Grauweiß, 9018 Pappyrusweiß) (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW) vorzunehmen.
9.8	Sonstige Gestaltungsvorschriften bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzusichern.
10	Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB Innerhalb des Plangebietes sind für Geschäfte, Läden und Gastronomie besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Sonneneinstrahlung im Erdgeschossniveau an den Süd- und Westfassaden auf der jeweils kompletten Länge und mit einer Breite von mindestens 1,50 m zu errichten. Sonnenschutzdächer, Vordächer, Arkaden, Übertragungen des Erdgeschosses durch vorspringende Obergeschosse bzw. zurückspringende Erdgeschosse o.ä. sind möglich.

11	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB denkmalgeschütztes Gebäude Das alte „Postamt 2“ ist ein eingetragenes Baudenkmal. Bei Maßnahmen am Gebäude oder im Umfeld ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis beim Baumrat der Stadt Bielefeld zu beantragen. Es wird empfohlen, frühzeitig die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. vorhandener Mischwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal Verbindungsbauwerk zwischen verschiedenen Kanälen Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer vorhandene Nebenanlage, Garage Durchgang, Durchfahrt vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 27,0 m Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 17,0 m parallel Höhenpunkte (Gelände) m ü. NN, z. B. 110,25 m ü. NN Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan Angrenzender Bebauungsplan in der Neuaufstellung            
Hinweise: 1. Altlasten Im Plangebiet (Teilplan B) liegen möglicherweise auch Teilflächen der Deponie 427 - Standort des ehemaligen „Bielefelder Gaswerkes“. Zu den betreffenden Flächen ist 1991 eine Gefährdungsabschätzung inkl. Boden-, Bodenluft- und Eluatuntersuchungen durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Slomka & Harder - Umweltschutz GmbH erstellt worden, die die grundsätzliche Nutzungsverträglichkeit bestätigt. Die Baugenehmigungsverfahren sind aber ggf. weitergehende Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden notwendig. 2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tongeschben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalrechtsgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5918661, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 3. Kampfmittel Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrestelle - Tel.: 0521/512301 - oder die Polizei - Tel.: 0521/5450 - zu benachrichtigen. 4. Artenschutz Bei Sanierungs-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes unter frühzeitiger Beteiligung geeigneter Fachleute wie folgt zu berücksichtigen: Telekom Hochhaus Bei baulichen Veränderungen im Bereich des Nistkastens auf dem Telekom-Hochhaus, die die Funktion des Nistkastens als Brutstätte gefährden können, sollen rechtzeitig im Vorfeld geeignete Ersatzhabitate für die Turmfalken geschaffen werden. Konkret sollte ein Ersatznistkasten entweder am gleichen Gebäude, an gleichwertiger, aber ungesörter Stelle installiert werden, oder ein Ersatz an einem anderen Gebäude in der Nähe geschaffen werden (anderes Hochhaus, Kirche o.ä.). 5. Netzersatzanlage Für die vorhandene unterirdische Netzersatzanlage des Technikgebäudes der Telekom im Nordwesten des Gesamt-Plangebietes wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzersatzanlage“ ausgewiesen. Die Netzersatzanlage befindet sich im Übergangsbereich der beiden Teilpläne A und B und liegt überwiegend innerhalb des Teilplans B (vorgesehene Festsetzung als MI1). Bei einer Überbauung der Anlage ist zudem zu berücksichtigen, dass sich dort Lüftungsanlagen befinden. Eine Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage ist erforderlich. 6. Überflutungssicherung Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestattet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.	
VERFAHRENSVERMERKE ___ Ausfertigung Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden. Bielefeld, Oberbürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A.	

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/67.02 - TEILPLAN A - "QUARTIER ALTE POST UND TELEKOMHAUS"	
NUTZUNGSPLAN	M 1:500
VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG ENTWURFSBESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SATZUNGSBESCHLUSS RECHTSVERBINDLICHKEIT	DATUM: 25.09.2014 19.05.2015 01.06.2016 01.04.2016 - 02.05.2016
PLANVERFASSER: STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.42 ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH	
BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES: NUTZUNGSPLAN ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE DRSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT PLANZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE BEGRÜNDUNG	
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:	
PLANGEBIET:	SÜDLICH DES NEUMARKTES WESTLICH DER KAVALLERIESTRASSE NÖRDLICH DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE ÖSTLICH DER HERFORDER STRASSE
GEMARKUNG/FLUR: KARTENGRUNDLAGE:	BIELEFELD / FLUR 73 NOVEMBER 2015
MAßSTAB:	1:500
0 5 10 15 20 25 m	

 STADT BIELEFELD STADTBEZIRK: MITTE	
NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/67.02 - TEILPLAN A - "QUARTIER ALTE POST UND TELEKOMHOCHHAUS" AUGUST 2017	
ÜBERSICHTSPLAN	M 1:10.000
 NUTZUNGSPLAN M 1:500	
III/3/67.02 - TEILPLAN A - "QUARTIER ALTE POST UND TELEKOMHAUS"	