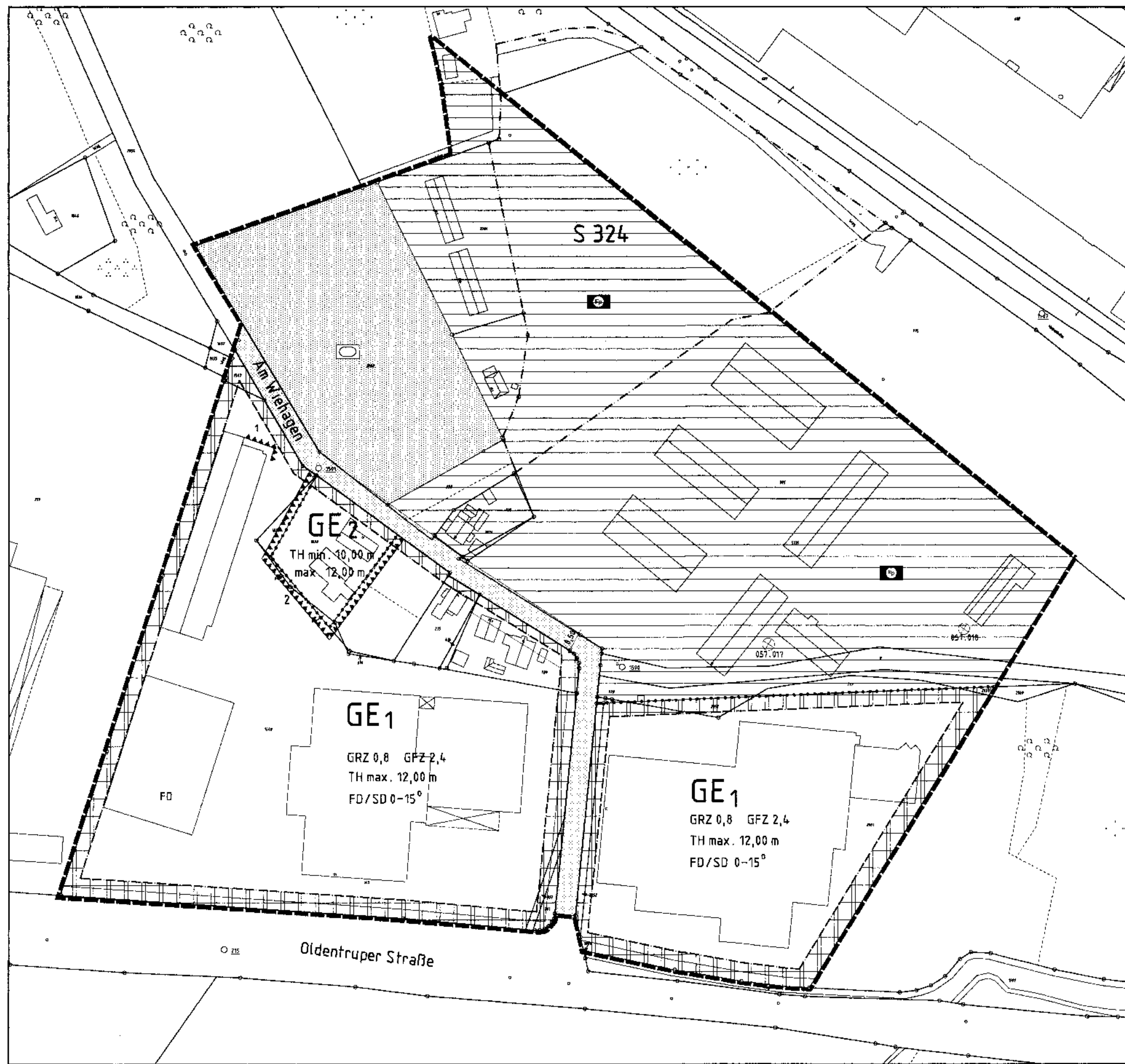




Angaben der Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785);
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2004;
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439);
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV. NW. S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).
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.
Zu den Verhandlungen gegen die gemäß § 86 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzungen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungs-widrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauNVO und können gemäß § 84 (3) BauNVO als solche geahndet werden.

E Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen Hinweise, sonstige Darstellungen

0. Abgrenzungen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gem. § 9(1) BauGB

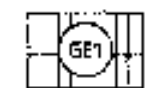


0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichen Maß der Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9(1) BauGB

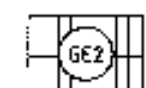
In Teilgebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedertes Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO



Gewerbegebiet 1

gem. § 8 BauNVO

unzulässig sind gem. § 1(5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1(10) BauNVO wird für die im Plangebiet vorhandenen Wohnhäuser Am Wiehagen Nr. 71, 74, 74a, 76 folgender "erweiterter Bestandsschutz" festgesetzt:
"Alle bestehenden Wohnungen in den vorhandenen Gebäuden können weiter genutzt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und Erweiterungen der Gebäude sind zulässig."
Der Bestandsschutz entfällt, wenn die Wohnhausnutzung aufgegeben wird und eine Nutzung des Grundstückes gewerblich oder als Versorgungsfläche erfolgt.
Der Bestandsschutz umfasst nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau. Der Bestandsschutz umfasst auch die mischgebiets-typischen Schallschutzansprüche.



Gewerbegebiet 2

gem. § 8 BauNVO

zulässige Nutzung wie in GE 1

Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist die Fläche für Maßnahmen des Schallschutzes vorgesehen. Siehe auch unter 7.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9(1) BauGB

GRZ

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gem. §§ 16 und 19 BauNVO

zulässige Grundflächenzahl z.B. 0,8

0,8

GFZ

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

zulässige Geschossflächenzahl z.B. 2,4

2,4

TH 12m

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 18 BauNVO

Im GE1 wird die Traufhöhe (TH) auf max. 12 m festgesetzt, gemessen von den ausgebauten Verkehrsflächen (Oldentruper Straße, Straße Am Wiehagen) bis zum Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei Anlagen mit geneigten Dächern und oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Im GE 2 wird die Traufhöhe auf 10,00m – 12,00m festgesetzt.
Ausnahmsweise können höhere Traufhöhen zugelassen werden, wenn diese aus betriebserheblichen Gründen erforderlich sind.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Baugrenze

gem. § 23(1) BauNVO

4. Verkehrsflächen

gem. § 9(1) BauGB

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Hinweis zur Verkehrslenkung:
Die Straße Am Wiehagen ist für den Durchgangsverkehr gesperrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Versorgungsfläche

gem. § 9(1) BauGB

Zweckbestimmung: städtischer Bauhof

6. Grünflächen

gem. § 9(1) 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Sportanlage

7. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

gem. § 9(1) Ziffer 24 BauGB

7.1 Lärmschutz

Um die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen (Lärm) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1

Auf dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Abschnitt ist eine 4 m hohe Schallschutzwand zu errichten.
Auf dem mit Ziffer 2 gekennzeichneten Abschnitt ist folgende Schallschutzmaßnahme vorzunehmen:

2

Die Fläche des GE 2-Gebietes ist mit einem mind. 10 m hohen winterfesten Gebäude mit nachfolgend ausgeführten Ausstrassen zu bebauen in NW-Süd-Richtung (parallel zur Straße Am Wiehagen) 47m in NO-Süd-Richtung (senkrecht zur Straße Am Wiehagen) 45m

Hinweis:

Das Baugelände soll gem. § 176 BauGB vollzogen werden.
Die aufstehenden Gebäude sind zuvor abzubauen. Cgf. ist der Abruch gem. §§ 176, 179 BauGB anzuerkennen. Der Abruch und Neubau ist falls es zu Verzögerungen, Alternativen aktiver Lärmschutz ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.
Die entsprechenden Gutachten können im Planungsamt eingesehen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 66 BauO NRW

8.1 Dachform und Dachneigung

Satteldach Dachneigung 0–15 Grad
Flachdach

8.2 Gestaltung der Vorgartenfläche

In der GE1 Gebieten sind die auf den entlang der Oldentruper Straße und westlich der Straße Am Wiehagen in einer Breite von 4,0 m gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.
Innerhalb dieser Flächen sind notwendige Ein- und Ausfahrten zulässig

9. Sonstige Darstellungen und Hinweise

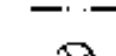
GMS

Grundwassermessstellen

z.B. 057.017, 057.018

vorhandene Altdeponie

z.B. S 324



SATZUNGSBESCHLUSS 06.12.2001
INKRAFTTRETEN 14.12.2001

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK MITTE / HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/84.00

"GROSSMARKT"

NUTZUNGSPLAN

für das Gebiet zwischen Oldentruper Straße-westliche Grenze des Flurstückes 1548
nördliche Grenze des Flurstückes 2283 (Sportplatz)
nordöstliche Grenze des Flurstückes 805 (Bahnhof)
östliche Grenze des Flurstückes 2061

Gemarkung Bielefeld Flur 63
Gemarkung Oldentrup Flur 4

Maßstab 1:1000

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
einem Nutzungsplan und dem Text,
außerdem sind dem Bebauungsplan ein Bestandsplan und die Begründung beigelegt.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am gem. § 21(1) § 21(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzuheben/zu ändern.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 8(1) Satz 1 i. d. F. des Baugesetzbuchs nach den von Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien durchgeführt/nicht durchgeführt.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
i. A.

Entwurf und Auffertigung dieses Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld/unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
i. A.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3(2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
i. A.

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3(2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute Offenlegung wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
i. A.

Dieser Plan ist gemäß § 10(2) BauGB mit Verfügung von genehmigt worden.

Dietrich,
A.

Bezirksregierung
Im Auftrag

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigungsfähig.

Bielefeld
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessung und Katasteramt
i. A.

Dieser Bebauungsplan/Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 21(1), 31(1) i. d. F. des Baugesetzbuchs (BauGB) am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Vorstand
Schriftführer/in

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2(1) und § 3(2) i. d. F. des Baugesetzbuchs (BauGB) am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Oberbürgermeister
Vorstand
Schriftführer/in

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2(1) und § 3(2) i. d. F. des Baugesetzbuchs (BauGB) am vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Oberbürgermeister
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan – mit dem Ergänzungsplan/Offenlegungsplan – wird mit dem Text und der Begründung gem. § 3(2) BauGB als Entwurf am zur öffentlichen Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans und der Ort der Herrichtung sind am öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Planungsamt
i. A.