

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

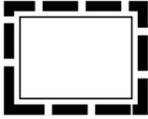
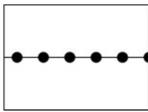
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);

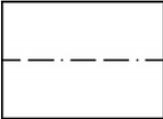
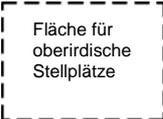
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

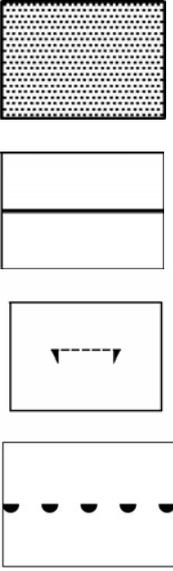
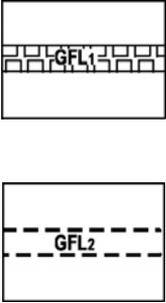
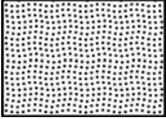
Anmerkung

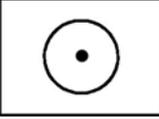
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen 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, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 MI 1	<p>Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO</p> <p>Das Mischgebiet gliedert sich horizontal in folgende Zonen (im folgenden MI 1 und MI 2 benannt):</p> <p>Mischgebiet MI 1</p> <p>Allgemein zulässig sind nach § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (1) u. (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschäfts- und Bürogebäude - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig sind nach § 1 (9) BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) u. (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Unzulässig sind nach § 1 (7) 2 u. 3 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) u. (3) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten (insbes. Anlagen mit Sexdarbietungen) - Sexshops (als Untergruppe von Einzelhandelsbetrieben)

<p style="text-align: center;">3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">a</p> 	<p>Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude errichtet werden, deren Länge 50,0 m überschreitet. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen bis zum Mindestabstand von 5,0 m zulässig.</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO</p> <p>Die festgesetzte Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, überdachte Eingangsbereiche und/oder Terrassen um jeweils maximal 1,50 m überschritten werden.</p>
<p style="text-align: center;">4</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
 	<p>Tiefgarage - zwingend - Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist eine Tiefgarage zu errichten (zwingend). Die Oberfläche der Tiefgarage ist incl. aller Schichten und Beläge bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über der Oberkante der natürlichen Geländehöhe zulässig. Ausnahmsweise kann auf die Ausführung einer Tiefgarage verzichtet werden, wenn die erforderlichen Stellplätze anderweitig nachgewiesen werden können.</p> <p>Fläche für oberirdische Stellplätze Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig. Ausnahmsweise kann das Anlegen von oberirdischen, offenen Stellplätzen in geringem Umfang für Besucher innerhalb der mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fläche zugelassen werden. Eine Nachnutzung der oberirdischen Stellplätze ist unzulässig. <u>Hinweis:</u> Gestalterische Anforderungen an die Eingrünung von oberirdischen Stellplätzen und an oberirdische Bauteile der Tiefgarage siehe unter Pkt.10.</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
	<p>Verkehrsfläche - öffentlich –</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Bereich für Ein- und Ausfahrten</p> <p>Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>
	<p>Mit Gehrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Eigentümer bzw. der Bewohner.</p> <p>Mit Gehrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit.</p>
<p style="text-align: center;">7</p>	<p style="text-align: center;">Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>
	<p style="text-align: center;">Grünfläche - öffentlich -</p>

<p style="text-align: center;">8</p>	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB</p>
	<p><u>Zu erhaltende Bäume</u> gemäß § 9 (1) 25 b BauGB</p> <p>Der erhaltenswerte Baumbestand sowie die bereits bestehenden wegbegleitenden Pflanzflächen der öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor mechanischen Schäden im Rinden- und Stammbereich sowie im Kronenbereich zu schützen. Während der gesamten Betriebs- und Bauzeit sind die Regelungen der RAS-LP4 „Landschaftspflege, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV- Baumpflege zu beachten und einzuhalten. Jegliche Lagerung von Material, Aushub, Befahren mit Baufahrzeugen, Erstellen von Baustelleneinrichtungen, sowie jegliche Form der Versiegelung und Verdichtung sind im Kronentraufbereich der Bäume (zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50m) nicht gestattet. Bei Beschädigung oder bei Verlust der erhaltenswerten Gehölze bzw. wegbegleitenden Pflanzflächen sind diese in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p>Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Das Plangebiet ist durch Lärm aus verschiedenen Quellen vorbelastet. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Innerhalb der mit vorstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen:</p> <p><u>Baulicher Lärmschutz</u> Neubauten oder wesentliche Änderungen des Bestandes sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (wie Mindestschalldämmmaße für Außenbauteile, Wände, Dächer und Fenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, etc.), vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass folgende Grenzwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 entsprechend der unten stehenden Tabelle ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Hierbei ist u.a. nachzuweisen, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende schallgedämmte Lüftung ausgeführt wird.</p>

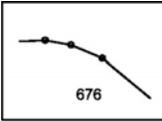
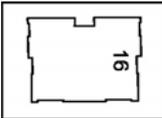
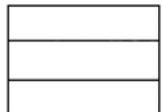
Art der Nutzung	zu gewährleistender Innenschallpegel		mittlere Maximalpegel
	tags	nachts	
Innenpegel Schlafräume		30 - 35 dB(A)	40 – 45 dB(A)
Innenpegel Wohnräume*	35 - 40 dB(A)	35 - 40 dB(A)	45 – 50 dB(A)
Innenpegel Büroräume	35 - 40 dB(A)		45 – 55 dB(A)
Innenpegel Großraumbüros	40 - 50 dB(A)		50 – 60 dB (A)

Anhaltswerte für Innenschallpegel L_i nach VDI 2719 für MI-Gebiet
Dienen Wohnräume nachts auch als Schlafräume, wie es bei Studentenwohnheimen üblicherweise der Fall ist, sollten die Anhaltswerte für Schlafräume (nachts) gewährleistet sein.

10	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW</p>
	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</p> <p><u>Materialien</u> Zulässig sind alle Materialien, jedoch nicht unbehandelter Sichtbeton, Kunststoff, verspiegeltes Glas sowie sonstige glänzende und reflektierende Materialien in größeren, die Fassade bestimmenden Flächen oder Fassadenelementen. Solaranlagen sind zulässig.</p> <p><u>Farben</u> Zulässig sind ausschließlich gedeckte Farbtöne/ Pastelltöne. Grelle Farben/ Signalfarben sind unzulässig. Farbwechsel sind nur bauteilbezogen oder durch Materialwechsel bedingt zulässig. Bloße Farbwechsel innerhalb desselben Fassadenbauteils sind unzulässig.</p> <p>Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen, wie beispielsweise Einhausungen für Müllcontainer, sind in ihrer Gestaltung, Material und Farbe dem jeweiligen Hauptgebäude und der örtlichen Situation anzupassen. Offene Stellplätze für Müllcontainer sind mit einem Sichtschutz zu versehen, der in Material und Farbe auf das jeweilige Hauptgebäude abzustimmen ist. Gegenüber dem Grünzug sind Einhausungen und Sichtschutz zusätzlich durch Bepflanzung / Eingrünung optisch abzuschirmen.</p>

<p style="text-align: center;">FD</p> <p style="text-align: center;">0 – 5°</p>	<p style="text-align: center;">Dächer, Dachform, Dachneigung</p> <p>Flachdach</p> <p>In den mit FD bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig. Als Ausnahme sind Sonderdachformen wie Pultdach, Sheds o. ä. für Hallenbauten zulässig.</p> <p>Dachneigung</p> <p>In den mit FD bezeichneten Gebieten sind Dachneigungen von 0-5° zulässig</p> <p>Dacheindeckung</p> <p>Dacheingrünungen und Solaranlagen sind zulässig. Darüber hinaus sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungen unzulässig. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.</p> <p>Sockel</p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberfläche der jeweils vorgelagerten und fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.</p> <p>Einfriedungen</p> <p>Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. Vorgartenflächen (5,0 m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Zäune, oder Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedung von dem tiefer gelegenen Grundstück zu messen.</p> <p>Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig. Als Ausnahme können Hecken zulassen werden.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 80 cm zulässig.</p>
	<p>Tiefgarage</p> <p>Die Tiefgarage ist, mit Ausnahme erforderlicher Wegebefestigungen, vollflächig zu begrünen. Wasserflächen sind zulässig.</p> <p>Der Bereich der ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Stellplätze ist entlang seiner östlichen Begrenzung und zur öffentlichen Grünfläche durch Abpflanzungen einzugrünen. Es dürfen jeweils maximal drei Stellplätze zusammenhängend angeordnet werden. Jeweils maximal drei Stellplätze sind durch 1,0 m breite, zu bepflanzende Grünstreifen</p>

	<p>zu trennen. Die Oberflächen von Fahrgassen und Stellplatzflächen sind in großfügiger Pflasterung oder Rasengittersteinen herzustellen. In Bereichen, in denen Außenwände und sonstige Bauteile der Tiefgarage, z. B. gegenüber der Gebäudeflucht zur öffentlichen Grünfläche hin sichtbar hervortretende Lichtschächte, Sockel, etc., sind diese geschlossenen Außenflächen mit Sichtmauerwerk (z.B. Naturstein, Bruchstein) zu verblenden. Sichtbeton ist unzulässig. Zur Absturzsicherung erforderliche Umwehrungen sind in ihrer Erscheinung transparent auszuführen.</p> <p>Werbeanlagen</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses und dürfen sich gestalterisch nicht störend auf das Straßenbild auswirken. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchteten Signal Farben der Verkehrsanlagen sind unzulässig. Werbeanlage müssen integrierter Bestandteil der Fassaden hinsichtlich Größe, Form, Farbe, Lichtwirkung sein und sind in der Anordnung auf die Fassadengliederung abzustimmen. Die maximal zulässige Länge von Werbeanlagen ist auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Die einzelne Werbeanlage darf eine Fläche 2,5 qm je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 3,0 m über dem Gehwegniveau, bzw. 4,5 m über dem Fahrbahnniveau liegen. Werbeanlagen über der Erdgeschosebene haben untereinander einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Zu den öffentlichen Grünflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Fahnenmasten und freistehende Pylone sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Wandmontierte und freistehende Werbeanlagen für Wechselwerbung sind im MK-Gebiet bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.</p>
--	--

<p>11</p>	<p>Sonstige Darstellungen und Hinweise</p>
	<p>Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer</p>
	<p>Vorhandene Gebäude mit Hausnummer</p>
	<p>Vorhandene Wege</p>

Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

2. Bombenblindgänger

Kampfmittelfunde sind nie vollständig auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.

3. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Mauerwerk, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen/Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld, dem Amt für Bodendenkmalpflege und der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax-Nr.: 0521/52002-39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sind die Normen DIN 18300 „Erdarbeiten“ und DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.