

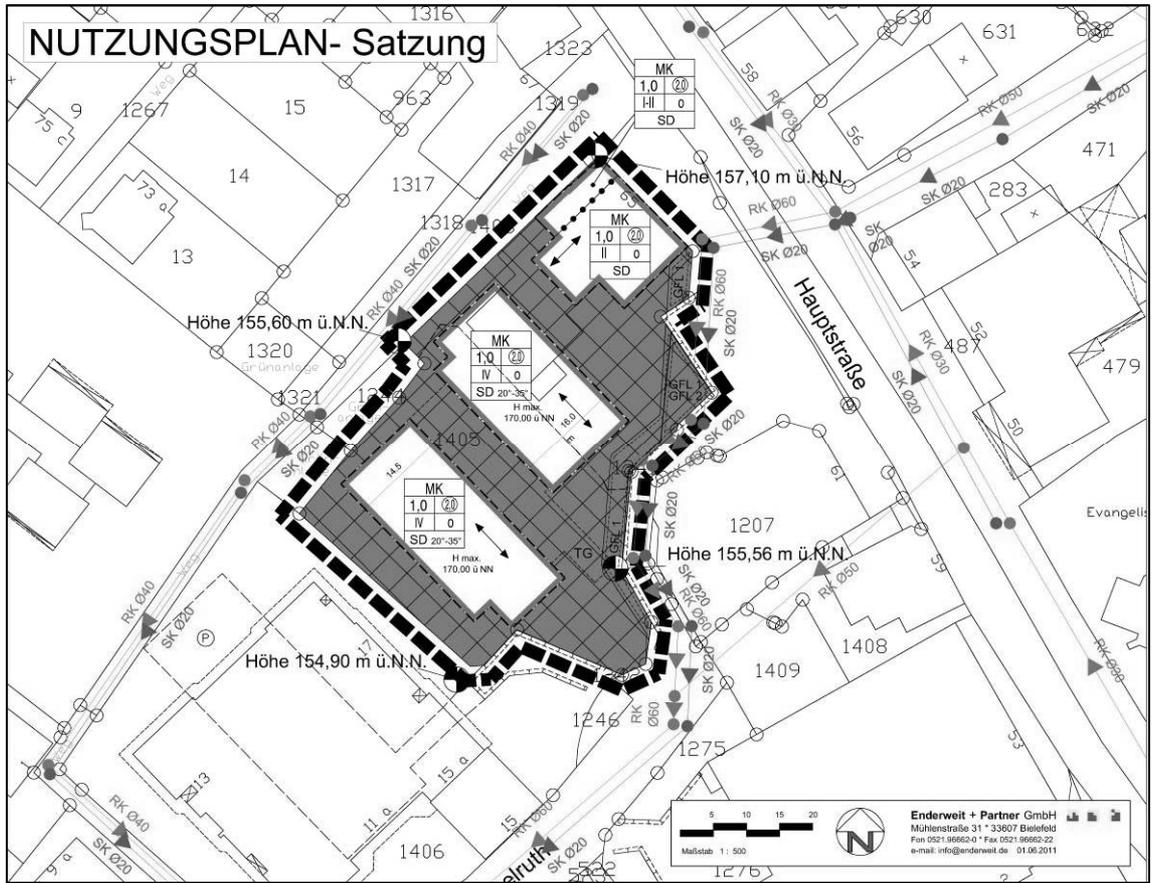
Anlage:

B

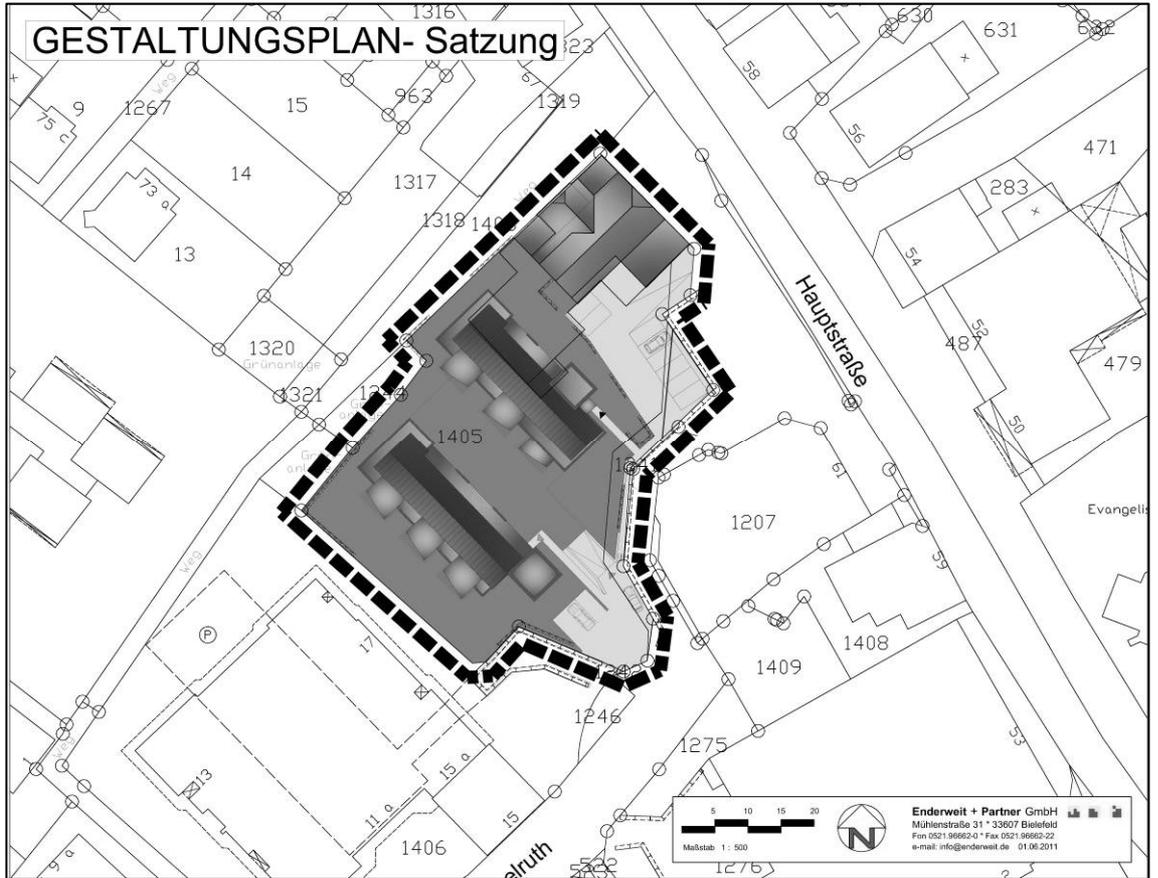
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 34.1 "Hauptstraße"

- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan



B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan



1. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

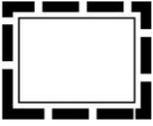
Anmerkung

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

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

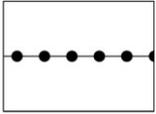
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Kerngebiet -MK-

gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 7 (2) BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. sonstige Wohnungen,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
2. Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen,
3. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

1,0

zulässige Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2,0

zulässige Geschoßflächenzahl

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist das 4. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Das als Staffelgeschoss ausgebildete oberste Geschoss ist gegenüber den Gebäudeaußenwänden der Untergeschosse um mindestens 1,50 m zurück zu setzen. Dies gilt nicht für notwendige Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte sowie Balkone.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

H max. 170,00 ü.N.N.

Die Höhe baulicher Anlagen darf an keinem Punkt das zulässige Maß von z.B. 170,00m ü.N.N. überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses bei Flachdächern, o. ä.) bzw. die Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern zu verstehen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf für notwendige Treppenhäuser, Fahrstühle und sonstige gebäudetechnische Anlagen bis zu 3,5 m überschritten werden.

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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

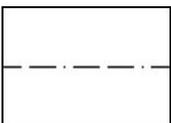
gemäß § 22 BauNVO

0

offene Bauweise

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO



Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht entgegenstehen.

4. **Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 1 und 4 BauGB i. V. m. § 16 (5) BauNVO



Im Baugebiet sind Tiefgaragen nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Zufahrten und Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

Oberirdische nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.

Oberirdische überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld

Hinweis:

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Flächen darf in einem Abstand von bis zu 2,5m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld

Gemäß dem DVGW-Regelwerk (GW 125) ist bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen der Abschnitt 3.2 zu beachten: Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind Schutzmaßnahmen in Form einer Wurzelsperre vorzunehmen. Bei Abständen unter 1 m sind Baumpflanzungen nur in Ausnahmefällen möglich. Wird eine Wurzelsperre eingebaut, ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.

6. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Das Gebäude Hauptstraße 65 ist innerhalb eines Abstandsbereiches von 30 m zur Hauptstraße durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen zu erbringen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 a BauGB

An geeigneter Stelle im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 3 standortgerechte hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Für die Baumpflanzungen sind Arten aus der Empfehlungsliste des Umweltamtes für Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit für den bebauten Bereich auszuwählen.

8. Erhaltung baulicher Anlagen

gemäß § 172 BauGB

Auf dem Grundstück Hauptstraße 65 bedarf gemäß § 172 (1) Ziffer 1 und (3) BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Dachform

Zulässig sind Satteldächer.



Hauptfistrichtung

20°- 35°

Dachneigung

Zulässig ist eine Dachneigung von 20° bis 35°

Dacheindeckungsmaterialien

In Angleichung an die vorhandene Bebauung dürfen für geneigte Dachflächen nur Deckungsmaterialien aus mineralischen Baustoffen sowie Metall verwendet werden. Die Dacheindeckungen sind in grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

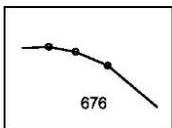
Außenwandflächen

Zulässig sind helle Putzfassaden, Verblendmauerwerk sowie Glasfassaden.

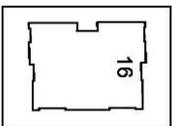
Werbeanlagen

Im MK-Gebiet sind Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 m² je Gebäude flach oder rechtwinklig auf den Hauswänden bis zur Unterkante des Fenster des 2. Obergeschosses sowie auf Vordächern zulässig. Die Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Ausladung nicht mehr als 1,25 m betragen und die Unterkante des Auslegers muss 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. Frei stehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

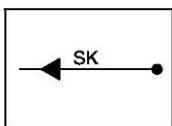
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



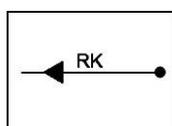
Vorhandene Flurstücksgrenze mit Nummer



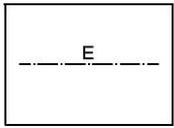
Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



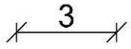
vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandene Elektroleitung



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

Hinweis:

Die DIN-Vorschriften können im Bauamt / Bauberatung eingesehen werden.