

A

**Teil A Bebauungsplan Nr. III/3/67.02
„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“
– Vorentwurf (Stand Januar 2015)**

- Nutzungsplan (M1:500 i.O. – hier verkleinert)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

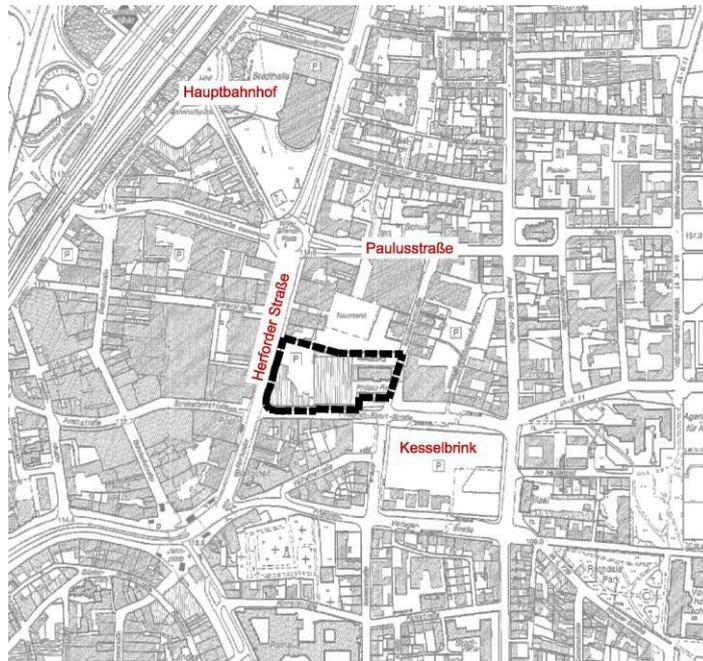
Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02
„Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“

Teil A

Bebauungsplan – Vorentwurf - Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Vorentwurf

(Stand Januar 2015)



Bauamt 600.42

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: info@enderweit.de

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“

- Nutzungsplan (Verkleinerung)

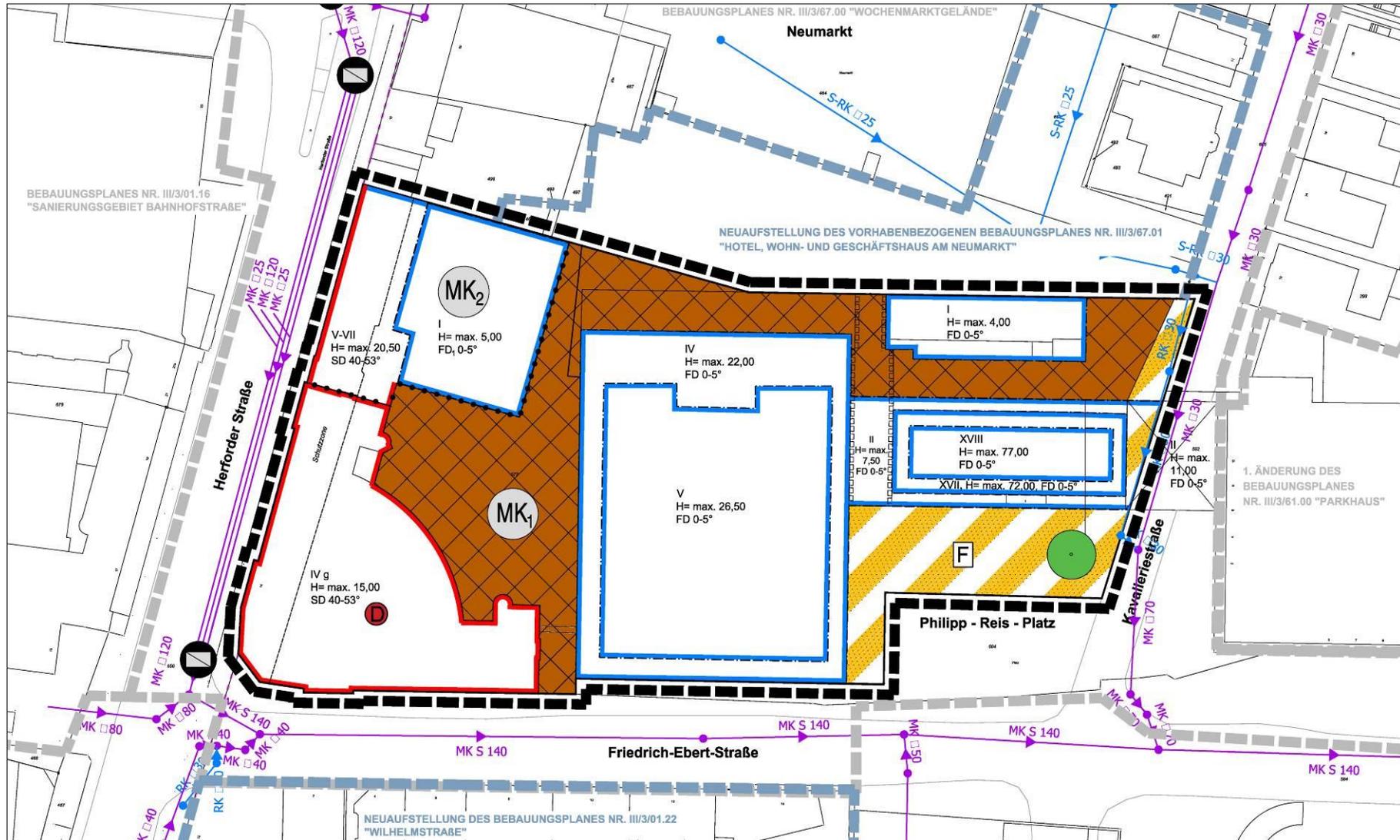


Abb. 1: Nutzungsplan – Stand Vorentwurf

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

Anmerkung

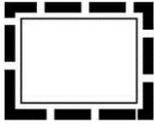
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

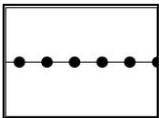
Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen 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



Kerngebiet
gemäß § 7 BauNVO

Kerngebiet (MK₁ und MK₂)

1.1 Im festgesetzten Kerngebiet MK sind die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 2 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe sind nur als kleinflächige Betriebe (bis 800 m² Verkaufsfläche) nur in dem mit MK₂ bezeichnetem Gebiet an der Herforder Straße im Erdgeschoss (EG) zulässig.
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)

Nr. 3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
(Ausschluss von „Unterarten“ s. Pkt. 1.2)

Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

1.2 Unzulässig im Kerngebiet sind:

gemäß § 1 (5) und (6) die nach § 7 (2) bzw. (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

allgemein zulässige Nutzungen:

Nr. 2 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe“

(bloÙe 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), Vergnügungsstätten,

Nr. 3 Unterarten von „Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“, wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,

Nr. 7 sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans,

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen

Nr. 2 Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen

Hinweis:

Für die an der Herforder Straße liegende, derzeit noch unbebaute Teilfläche (MK₂) soll im Zuge des Immissionsschutzgutachtens überprüft werden, ob und unter Berücksichtigung welcher Lärmschutzmaßnahmen „Wohnen“ als ergänzende Nutzung für die Obergeschosse in Betracht kommt. Zudem soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Wohnnutzung innerhalb der denkmalgeschützten Räume zulässig ist. Eine abschließende Entscheidung hierzu wird, nachdem das Gutachten vorliegt und ausgewertet ist, zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

1,0

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 1,0

3,0

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 3,0

Überschreitung der zulässigen Geschossfläche
Gemäß § 17 (2) BauNVO

Ausnahmen:

Werden notwendige Garagen unter der Geländefläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO zusätzlich zur festgesetzten Geschossfläche eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschossfläche zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
Gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

VII Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

V-VII Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

H = max.
z. B. 12.00

2.4.1 Maximale Gebäudehöhe

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen zueinander (Firsthöhe) bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern, wie z.B. Satteldach
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

g

3.1 geschlossene Bauweise



3.2 Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO

Ein Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig.



3.3 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB



4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsfläche

F

Zweckbestimmung Fußgängerbereich / Platz

Ausnahme

Rad- und Anlieferverkehr sind zulässig.

5. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Ausgefallene 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 Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen.

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



Gerecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Für eine Fußwege- / Radwegeverbindung zwischen Neumarkt und Philipp-Reis-Platz, ist in dem betreffend gekennzeichneten Bereich ein Gerecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

**7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen
gemäß § 9 (1) 25b) BauGB**



Zu erhaltender Baum

**8. Örtliche Bauvorschriften
Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

8.1 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 Straßenbild harmonisch eingliedern.

8.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

FD	Flachdach
FD₁	Flachdach, dauerhaft begrünt
SD	Satteldach
40-53°	Dachneigung in Grad

8.3 Gestaltungsvorschriften für Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind als Materialien Naturgestein (nicht hochpoliert), Beton und schwach strukturierte Putze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagsstoffe haben, zulässig. Unzulässig sind Holz, glänzende, leuchtende Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Keramik, Kunststoff), Mauerwerkimitationen, farblich reflektierende Gläser sowie stark strukturierte Putze.

Die geschlossenen Gebäudeoberflächen sind in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:

Farbreihe Gelb:	RAL 1014 Elfenbein RAL 1015 Hellelfenbein RAL 1019 Graubeige
Farbreihe Grau:	RAL 7032 Kieselgrau RAL 7035 Lichtgrau RAL 7040 Fenstergrau RAL 7044 Seidengrau RAL 7043 Verkehrsgrau B RAL 7026 Granitgrau RAL 7016 Anthrazitgrau
Farbreihe Weiß:	RAL 9001 Cremeweiß RAL 9002 Grauweiß

Ausnahmen:

Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden sowie für das Sockelgeschoss auch andere Farben und Materialien zulässig. Schaufenster sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und Wandscheiben im Erdgeschoss erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

8.4 Vordächer

Vordächer an mehrgeschossigen Gebäuden sind im Bereich des Erdgeschosses als geneigte Schutzdächer mit einem Neigungswinkel von 25 – 55 Grad zulässig, wenn sie sich der Fassadengliederung unterordnen, ihr Vorsprung gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche – auch in die öffentliche Verkehrsfläche hinein – nicht mehr als 2,0 m beträgt und wenn eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche (Fußgängerwege) bis Unterkante Vordach – von mindestens 3,00 m, bei Einfahrten oder anderweitig befahrbaren Bereichen von mind. 4,50 m, eingehalten wird. Die Form der Vordächer ist auf die der Nachbargebäude abzustimmen. Markisen sind unzulässig.

Andere Vordächer sind zulässig, wenn sie den Gesamtkontext der Architektur aufnehmen und diese unterstützen.

8.5 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenflächen eines Gebäudes, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion wie Herforder Straße, Kavalleriestraße, Friedrich-Ebert-Straße zugewandt sind.

Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschossdecken über dem II. Vollgeschoss nicht überschreiten. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von 4,0 m² je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnittes hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mind. 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind in das Gestaltungskonzept der Fassade zu integrieren.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen sowie Prismenwender sind unzulässig.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise sind großflächige Werbeanlagen zulässig, soweit sie sich in die Architektur des Gebäudes integrieren.

8.6 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Tiefe des Grundstückes von 5,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m aus Stein, Beton, Naturstein sowie Metall zulässig; die Verkehrssicherheit und die Übersichtlichkeit dürfen nicht beeinträchtigt werden

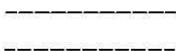
**9. Nachrichtliche Übernahmen
gemäß § 9 (6) BauGB**



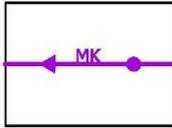
Denkmalgeschütztes Gebäude

Das alte Postamt 2 ist ein eingetragenes Baudenkmal.

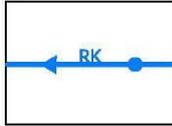
Bei Maßnahmen am Gebäude oder im Umfeld ist daher die Denkmalpflege zu beteiligen.



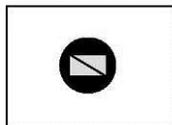
Trasse der planfestgestellten unterirdischen Stadtbahn mit Schutzzone



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



Verbindungsbauwerk zwischen verschiedenen Kanälen

Hinweise:

1. Altlasten

Im Plangebiet 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.

Im Baugenehmigungsverfahren sind aber ggf. weitergehende Untersuchungen zur abfallrechtlichen Beurteilung der Aushubböden notwendig.

2. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

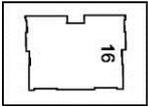
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5918961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittel

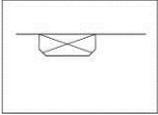
Auch ohne konkrete Hinweise auf Kampfmittelgefährdung ist ein Absuchen auf Kampfmittelbelastungen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Tiefbaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind daher einzeln und rechtzeitig zur Überprüfung anzuzeigen.

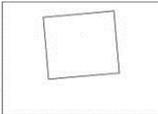
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle- Tel.:0521/512301 – oder die Polizei – Tel.: 0521/5450 – zu benachrichtigen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

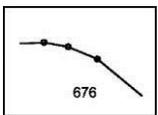
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



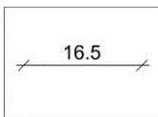
vorhandene Überdachung oder Balkon



vorhandene Nebenanlage, Garage



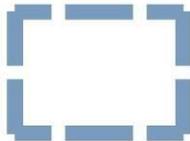
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 16,5 m



Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan



Angrenzender Bebauungsplan in der Neuaufstellung

