

Anlage

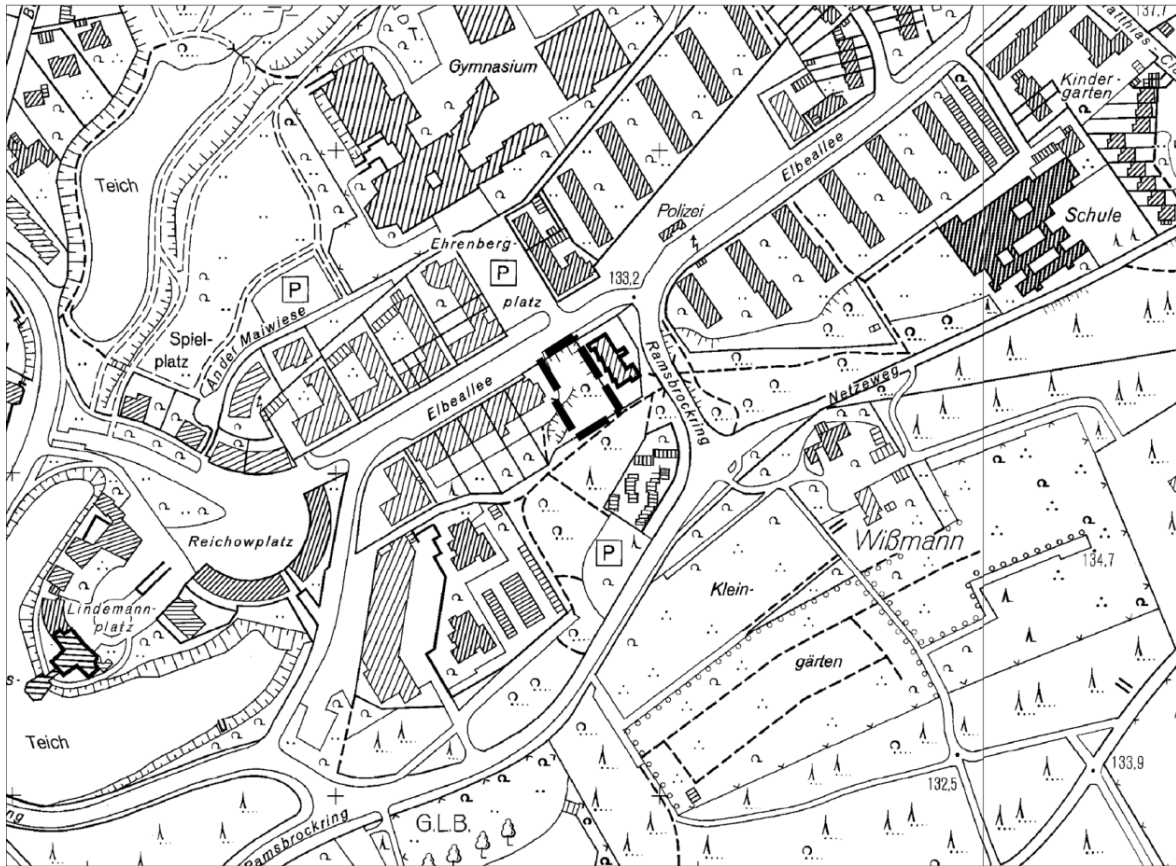
B

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“

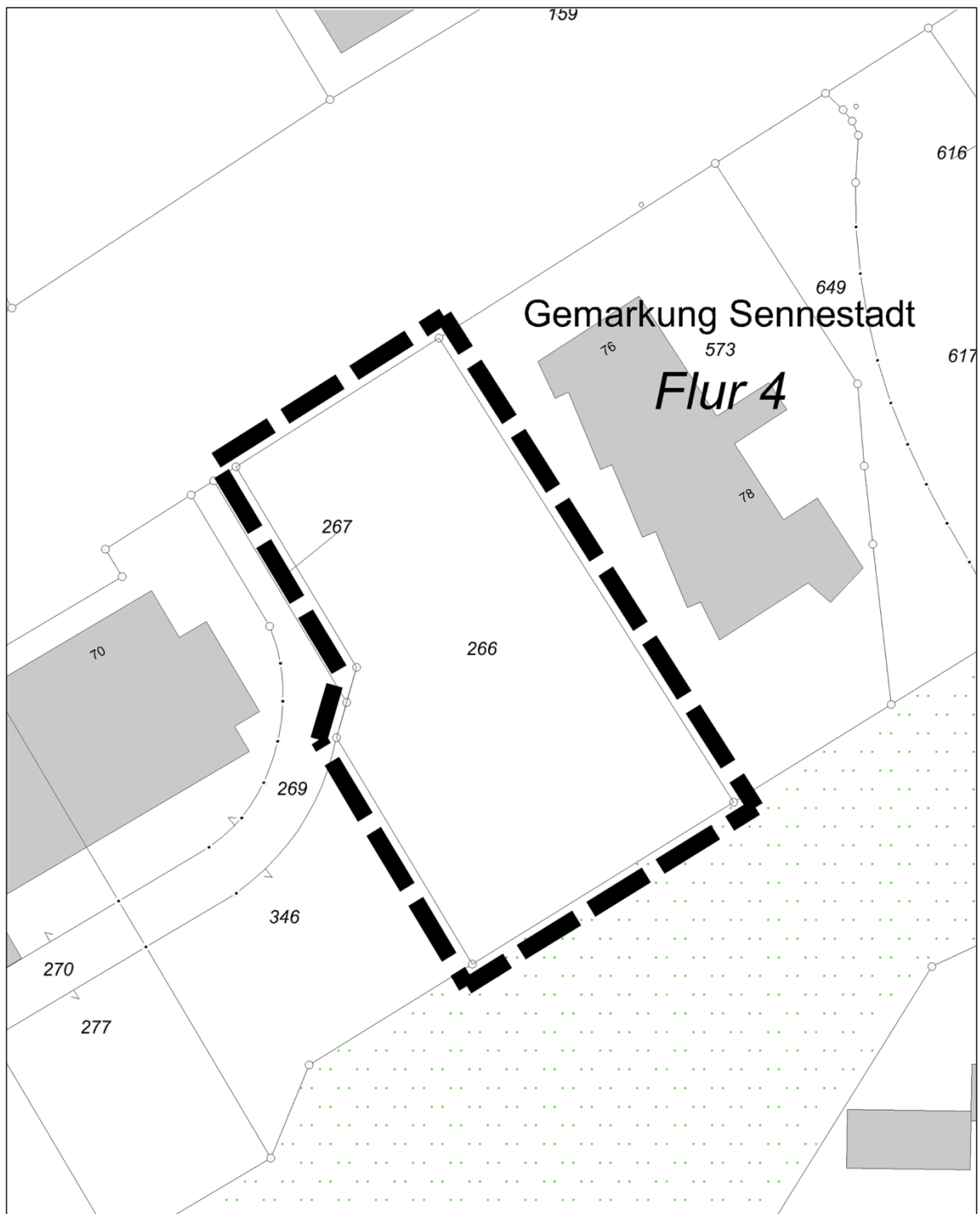
- Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)
- Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)
- Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ - Ausschnitt (ohne Maßstab)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Satzungsbeschluss, Oktober 2015

Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)



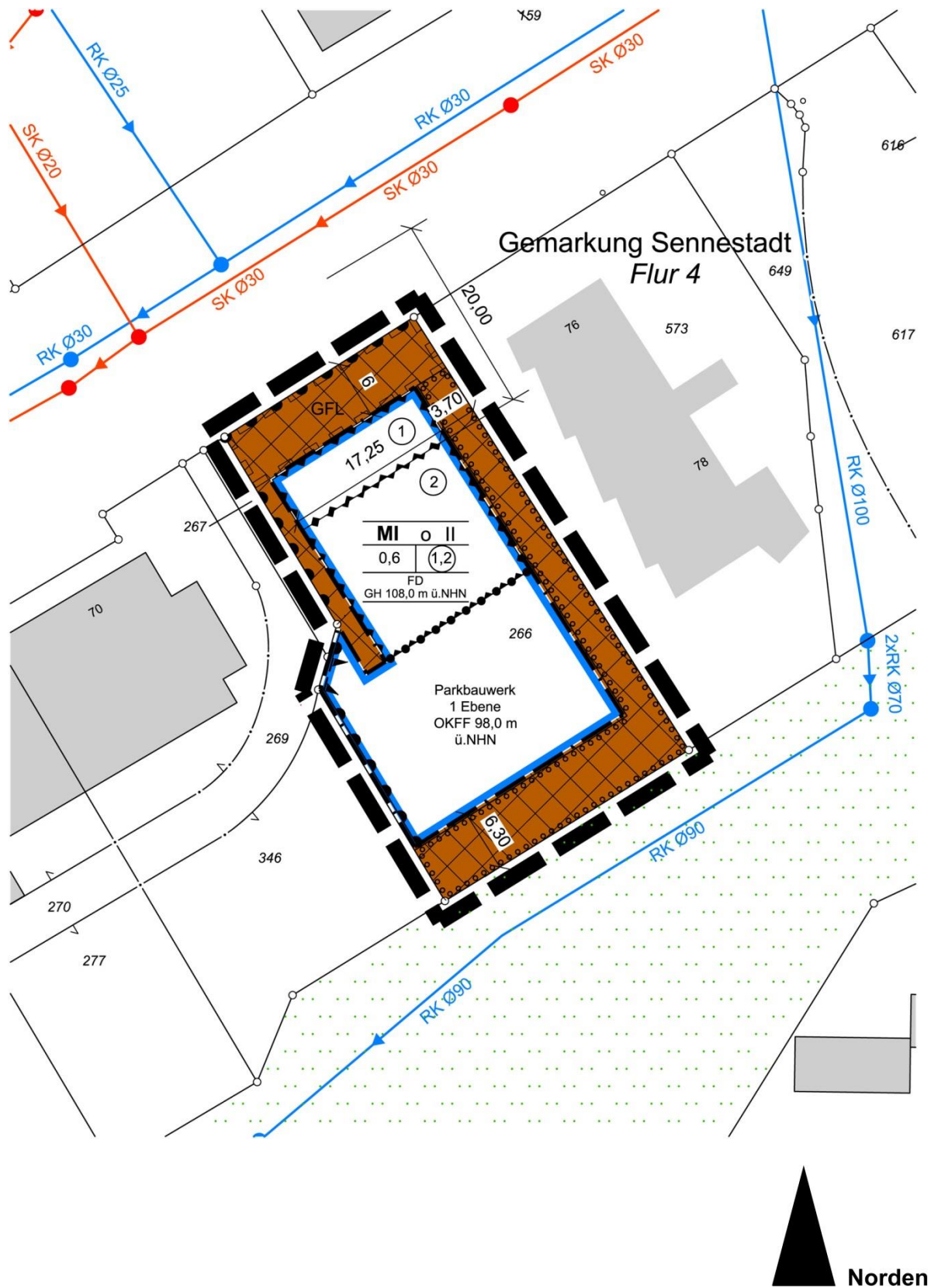
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



**Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ (1982)
Ausschnitt (ohne Maßstab)**

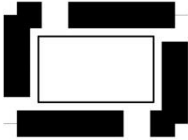


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“
Nutzungsplan (ohne Maßstab)
 Stand: Satzung, Oktober 2015

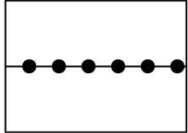


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Nutzungsplan – Legende

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder
innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) Bau NVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	o	II
0,6	(1,2)	
FD		
GH 108,0 m ü.NHN		

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Vollgeschosse
Grundflächenzahl		Geschossflächenzahl
	Dachform	
	Gebäudehöhe	

4. Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 und (6) BauGB

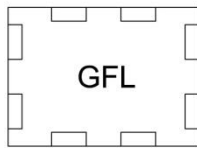


Einfahrtbereich



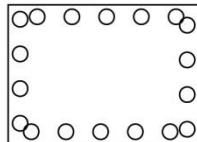
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit
und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



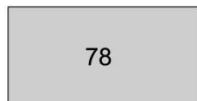
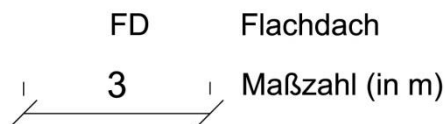
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für
besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die
zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung
solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
durch Verkehrslärm

8. Sonstige Planzeichen



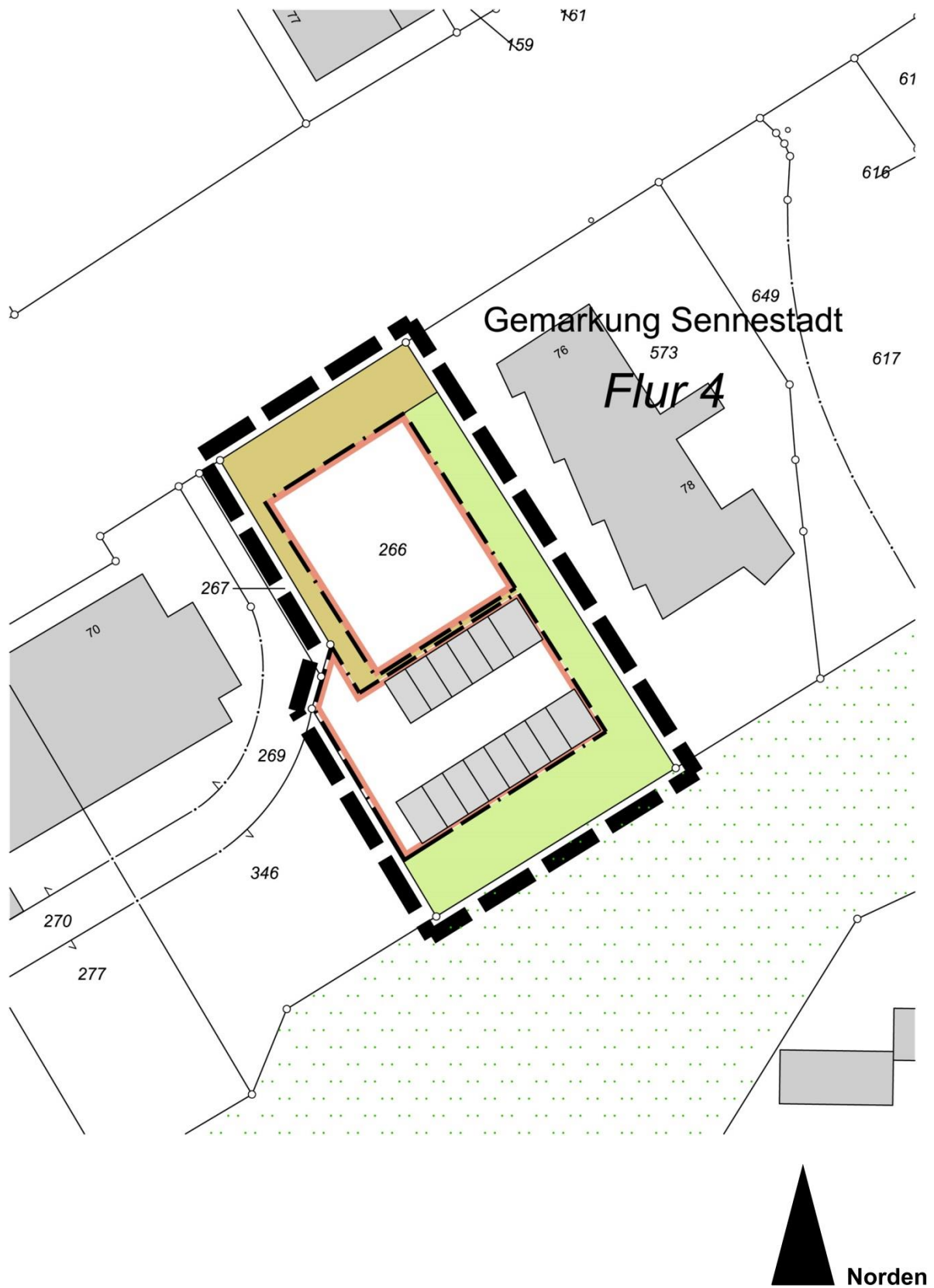
9. Kennzeichnungen



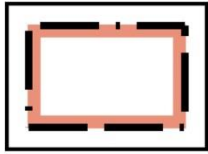
vorhandener Schmutzwasserkanal

vorhandener Regenwasserkanal

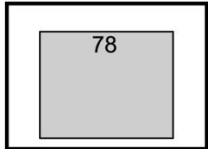
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)
 Stand: Satzung, Oktober 2015



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“ Gestaltungsplan – Legende



Vorschlag für neues Gebäude (Flachdach)



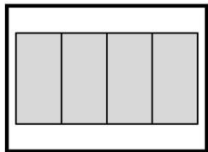
Bestehendes Gebäude



Private Grundstücksfläche



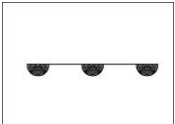
Private Grünfläche

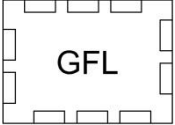
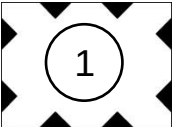
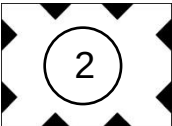


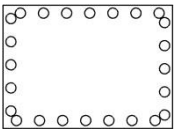
Parkbauwerk (eine Ebene)

	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); 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 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474); § 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208). <u>Anmerkung</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. 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
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO Allgemein zulässig sind: • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO: • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • sonstige Gewerbebetriebe, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen, • Vergnügungsstätten.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,6 (1,2) II GH 108,0 m	2.1 Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.2 Geschossigkeit maximale Anzahl der Vollgeschosse 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhen-null)

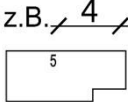
	<u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist beim Flachdach die Oberkante der Attika.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO offene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche kann zu diesem Zweck ein aufgeständertes Parkbauwerk mit einer Ebene (OKFF: 98,0 m NHN) errichtet werden.
5	Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 	Einfahrtbereich Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Westen im festgesetzten Einfahrtbereich. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Ein- und Ausfahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.
7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm Die Errichtung von Wohn- und Schlafräumen ist nicht zulässig. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) sind die Gebäude 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, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) sind die Gebäude vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen Zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenbeschränkung zu beachten: Die Rodung von Baumbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

	Externe Kompensation Die ermittelten Kompensationsflächen werden den Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/St 18a „Elbeallee-Süd“ gem. § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Die Deckung des Kompensationsdefizites in Höhe von 2.140 m² soll auf einer externen Kompensationsfläche erfolgen. Hierfür ist das Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 4, Flurstück 558 vorgesehen, das auf einer Gesamtfläche von 2,0 ha bereits aufgeforstet wurde (Erstaufforstungsbescheid vom 21.01.1998, AZ. 20-69-31.00 E 253).
9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB
	Die festgesetzten Flächen sind flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen: Dabei sind im Wesentlichen Sträucher in der Qualität verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm zu verwenden. Die Sträucher sind jeweils in Gruppen von 5 - 7 Pflanzen einer Art zu setzen. Folgende Straucharten sind zu pflanzen: Hasel (<i>Corylus avetana</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Gemeiner Hartriegel (<i>Comus sanguinea</i>), Gemeines Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) und Weißdom (<i>Crataegus monogyna</i>). Um eine kurzfristige, sichtabweisende Wirkung zwischen dem Grünzug und der Bebauung zu erreichen, sind die Gehölze in einem Pflanzabstand von 1,00 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Entlang der Südseite zum öffentlichen Grünzug hin sind zusätzlich insgesamt 4 großkronige Bäume in die Gehölzanpflanzung zu integrieren. Auf der Ostseite entlang des Parkbauwerkes sind 2 weitere Bäume zu setzen. Folgende Baumarten sind zu verwenden: Großkronige Bäume: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) oder Stieleiche (<i>Quercus robur</i>). Auf der Ostseite des geplanten Gebäudes sollten 2 - 3 kleinkronige Ebereschen (<i>Sorbus aucuparia</i>) gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Hecke ist so zu pflegen und zu erhalten, dass diese eine Sicht abweisende Funktion erfüllt. Hierzu sind die Sträucher abschnittsweise alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen.
10	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Nur Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. An-

	bauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
11	Kennzeichnungen
 	vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal

	Sonstige Hinweise
	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. 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, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Ausbildung von Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zur Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.

	Im Baugenehmigungsverfahren ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Nutzung des Parkbauwerkes auf den Zeitraum von 6 - 22 Uhr zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung von einer nach § 29b BImSchG benannten Stelle hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit nachzuweisen.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B.   584	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer