B 1

Teil B1
Bebauungsplan Nr. III/3/67.02 „Quartier Alte Post und Telekomhochhaus“ - Entwurf (Stand Januar 2016)

- 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“

Bebauungsplan – Entwurf - Nutzungsplan

Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen
Zeichenerklärung und Hinweise

Stand: Januar 2016 (Entwurf)

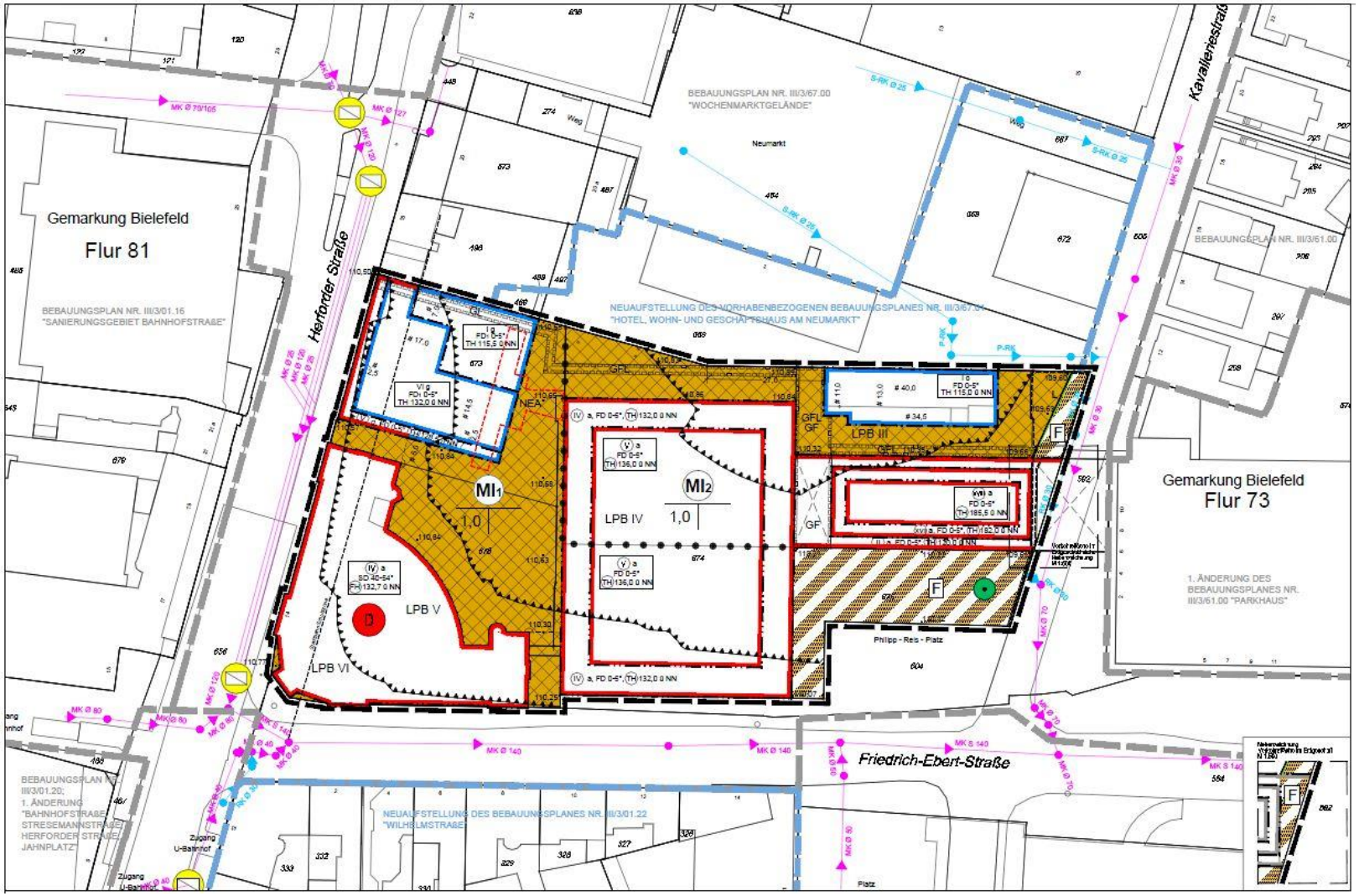
Bauamt 600.42

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Tel. 02129 566 209 0
Fax 02129 566 209 16
mail@isr-haan.de

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

- Nutzungsplan – Entwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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.

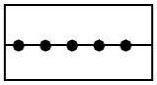
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichnerklärung
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

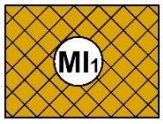
0. Abgrenzung
gemäß § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 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



Mischgebiet
gemäß § 6 BauNVO

z.B. MI_1

Mischgebiet (MI_1)

1.1 Im festgesetzten Mischgebiet MI_1 sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 Einzelhandelsbetriebe

(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 1)

Nr. 5 sonstige Gewerbebetriebe,

(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 2)

Nr. 6 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 7 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(Ausschluss von „Unterarten“ s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 3 und Nr. 6)

Mischgebiet (MI_2)

1.2 Im festgesetzten Mischgebiet MI_2 sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie folgt zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

(Ausschluss von „Unterarten" s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 2)

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr. 6 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(Ausschluss von „Unterarten" s. textl. Festsetzung 1.3 Nr. 3 und Nr. 6)

1.3 Unzulässig im Mischgebiet (MI_1 und MI_2) sind:

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

allgemein zulässige Nutzungen:

Nr. 1 Unterarten von „Einzelhandelsbetriebe"

(bloße 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)

Nr. 2 Unterarten von „sonstige Gewerbebetriebe"

wie z.B. Bordellbetriebe (Wohnungsprostitution, Eroscenter etc.) sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr)

Nr. 3 Unterarten von Vergnügungsstätten

Kinos, Discotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen sowie Swingerclubs

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Nr. 6 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets

Unzulässig im Mischgebiet MI_2 sind zudem:

gemäß § 1 (5) die nach § 6 (2) allgemein zulässigen Nutzungen:

Nr. 7 Einzelhandelsbetriebe

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 1 und 20 (1) BauNVO

IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV

Anzahl der Vollgeschosse, zwingend, z.B. V

2.4 Höhe bauliche Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Traufhöhe

TH 115,0 ü NN Traufhöhe in Metern über Normalnull als Höchstmaß, z.B. 115,0 m ü. NN

Traufhöhe in Metern über Normalnull, zwingend, z.B. 115,0 m ü. NN

Oberer Bezugspunkt
Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten.
Unter der Traufhöhe baulicher Anlagen ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, Gesims) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 5°) zu verstehen.

2.4.2 Firsthöhe

Firsthöhe in Metern über Normalnull, zwingend, z.B. 132,7 m ü. NN

Oberer Bezugspunkt
Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten.
Unter der Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (ab 5°), wie z.B. Satteldächern, der oberste Schnittpunkt der Dachflächen zueinander (Oberkante First) zu verstehen.

2.4.3 Dachaufbauten

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der maximalen und als zwingend festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 3,5 m durch Dachaufbauten (wie beispielsweise installationstechnische Bauteile, Filteranlagen, Antennen) zulässig. Dachaufbauten dürfen dabei einen Flächenanteil von max. 20 % der darunterliegenden Dachfläche nicht überschreiten oder sind in Form eines Technikgeschosses als Nichtvollgeschoss umzusetzen.

Im MI_2 ist auf dem Hochhaus (Bereich mit 18 zulässigen Vollgeschossen) oberhalb des 18ten Geschosses (TH 185,5 m ü. NN) ein Antennenturm bis zu einer Höhe von maximal 197,7 m ü. NN zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweise

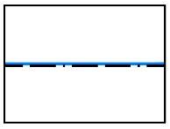
o offene Bauweise
gemäß § 22 (2) BauNVO

g geschlossene Bauweise
gemäß § 22 (3) BauNVO

a abweichende Bauweise
gemäß § 22 (4) BauNVO

Die abweichende Bauweise (a) wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den als zwingend festgesetzten Traufhöhen bzw. Firsthöhe bestimmt.

3.2 überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze
gemäß § 22 (2) BauNVO

Abweichungen von den Baugrenzen durch Schallschutzelemente

Bauliche, dem Schallschutz dienende Elemente wie z. B. verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten.

Abweichungen von den Baugrenzen im geringfügigen Ausmaß

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen – wie zum Beispiel Wandpfeiler, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Sonnenschutzdächer, Treppen – um bis zu 1,5 m von der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

Baulinie
gemäß § 23 (2) BauNVO

Abweichungen von den Baulinien durch Schallschutzelemente
Bauliche, dem Schallschutz dienende Elemente wie z. B. verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden dürfen die Baulinien, außer im direkten Gegenüber zum denkmalgeschützten „Postamt 2“, ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschreiten.

Abweichungen von den Baulinien im geringfügigen Ausmaß
Ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen – wie zum Beispiel Wandpfeiler, Erker, Gesimse, Dachvorsprünge, Sonnenschutzdächer, Treppen – um bis zu 1,5 m von der Baulinie ist zulässig.

Unterirdische Gebäudeteile
Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen dabei neben den Baugrenzen auch die festgesetzten Baulinien überschreiten.

Hinweis: Ein Rechtsanspuch auf Gestattung zur Über- oder Unterbauung öffentlicher Verkehrsflächen kann hieraus nicht abgeleitet werden.

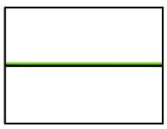
4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze
Stellplätze sind allgemein zulässig.

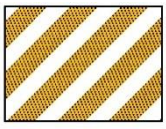
Hinweis: Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) 25a) BauGB unter 8 sowie die gestalterischen Festsetzungen zu Stellplätzen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW unter 9.6 sind zu beachten.

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
NEA (Netzersatzanlage)

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (11) Nr. 11 BauGB



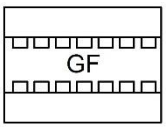
Straßenbegrenzungslinie



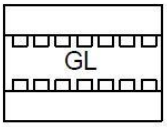
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fußgängerbereich – öffentlich – Rad- und Anlieferverkehr zulässig.

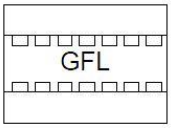
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



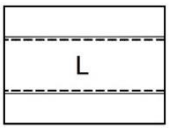
Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit



Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH (siehe auch Ziffer 5 unter Hinweise – Fernwärmeleitung)



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



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Verkehrslärm) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Durch Verkehrslärm vorbelasteter Bereich, z.B. Lärmpegelbereich IV

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis VI sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 von August 1992, Änderung A1 von Januar 2001) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

7.2 Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fenstern an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI sind unzulässig.

Aufenthaltsräume mit Fenstern an Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich VI können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie Teil einer Wohnnutzung sind, die über Schlaf- und Aufenthaltsräume mit Fenstern im Bereich von Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend maximal Lärmpegelbereich III verfügen. Für die im Lärmpegelbereich VI angeordneten Aufenthaltsräume ist dabei zu gewährleisten, dass eine Teilöffnung der Fenster bei Einhaltung eines Innenschallpegels von max. 50 dB(A) tags möglich ist.

Der erforderliche Innenschallpegel tags kann dabei beispielsweise auch durch die Verwendung von Schallschutzelementen wie z. B. teilöffenbaren Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden erreicht werden.

7.3 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Schlaf- und Aufenthaltsräume nur zulässig, sofern eine Teilöffnung eines Fensters oder eines verglasten Vorbaus bei Einhaltung eines Innenschallpegels von max. 45 dB(A) tags im Lärmpegelbereich V und 40 dB(A) tags im Lärmpegelbereich IV sowie 30 dB(A) nachts im Lärmpegelbereich IV und V möglich ist.

Die erforderlichen Innenschallpegel tags/ nachts können dabei beispielsweise auch durch die Verwendung von Schallschutzelementen wie z. B. teilöffenbare verglaste Vorbauten oder vorgehängte Glasfassaden erreicht werden.

7.4 Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV bis VI sind offene Balkone und Loggien unzulässig. Sie sind nur als verglaste Wintergärten / Vorbauten mit teilöffenbaren Bauteilen zulässig, sofern bei teilgeöffneten Bauteilen ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Wintergarten / Vorbau eingehalten wird.

7.5 Sollte im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite / eines Gebäudeabschnittes niedriger ausfällt, als dies der festgesetzte Lärmpegelbereich angibt, so kann ausnahmsweise vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

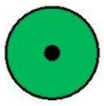
Hinweis: Das Umweltamt ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/3/6702 v. 07.12.2016, Fa. TAC – Technische Akustik, Grevenbroich

8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25a) und b) BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Die Flächen für Stellplätze (oberirdisch) sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Entfallene 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 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen.



Zu erhaltender Baum

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

9.1 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.

9.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

FD Flachdach

FD_1 Flachdach, dauerhaft begrünt

SD Satteldach

40-54° Dachneigung in Grad

9.3 Gestaltungsvorschriften für Fassaden

Innerhalb des MI_1 und MI_2 hat die Gestaltung der Oberflächen der Gebäude einschl. Vordächer/ Sonnenschutzdächer (im Bestand bei Fassadenerneuerung sowie bei Neuplanung) mit ausschließlich hellen Farben und Materialien (z. B. weiße Wandfarbe/-verputze) zu erfolgen. In diesem Zusammenhang sind die Farbgebungen gemäß RAL der Farbreihe Weiß (9001 Cremeweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß) einzusetzen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW). Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Baudenkmal „Postamt 2“.

Als Ausnahme sind für untergeordnete Teile der Fassaden, für das Sockelgeschoss sowie für Glas bzw. für verglaste Fassadenelemente auch andere Farben und Materialien zulässig.

9.4 Schaufenster

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.

9.5 Vordächer

Sonnenschutzdächer und Vordächer dürfen eine Neigung von höchstens 15 Grad (von der Gebäudekante zur Straßenseite abfallend) haben. Ihre Vorderkanten müssen parallel zur Fassade verlaufen; sie müssen an der Vorderkante eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m (über Oberkante Straßenniveau) haben. Mehrere Vordächer oder Sonnenschutzdächer an einer Fassade müssen in Material, Neigung, Ausladung und lichter Höhe gleichartig ausgeführt werden.

9.6 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen

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

<u>Werbeanlagen am Gebäude</u>
Es sind max. zwei Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung an Gebäuden ist unzulässig.

Großflächige Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 2,5 % der betreffenden Fassaden.

Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind in das Gestaltungskonzept der Fassade zu integrieren.

Werbeanlagen sind nur in Einzelbuchstaben zulässig mit einer Höhe von max. 60 cm. Sie dürfen nicht oberhalb der Brüstung des 1.OG angebracht werden. Die Länge der Werbeanlagen darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf die Gesamtfläche von 4,0 m^2 je Anlage flach auf den Fassadenflächen nicht überschreiten.

Ausleger sind zulässig bis zu einer Größe von 0,7 x 0,7 m, sie sollen die Unterkante der Fenster des 2.OG nicht überragen. Nur Buchstaben oder Logos dürfen leuchten, nicht der gesamte Kasten. Die Unterkante des Auslegers muss mind. in einer lichten Höhe von 3,0 m, sofern Ausleger über der Fahrbahn eingerichtet werden mind. in einer lichten Höhe von 4,5 m über Gelände liegen.

Die Glasflächen der Schaufenster dürfen nicht optisch geschlossen oder als großflächige Werbeträger verwendet werden, lediglich Beschriftungen in Einzelbuchstaben, max. Höhe 0,5 m, sind zulässig.

Freistehende Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Als Ausnahme ist eine freistehende Werbeanlage - auch als Fremdwerbung - bis zu einer maximalen Größe von 1,5 m x 2,5 m (B x H) auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zulässig.

Alte Post
Werbeanlagen an der Alten Post sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen (s. unter 11 „Nachrichtliche Übernahmen“).

9.6 Stellplätze
Die Oberflächengestaltung von Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen ist in Form wasserdurchlässiger Befestigungen (Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) vorzunehmen.

Die Farbgebung ist gemäß RAL ausschließlich mit der Farbreihe Grau (7035 Lichtgrau) und/oder der Farbreihe Weiß (9002 Grauweiß, 9018 Papyrusweiß) (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW) vorzunehmen.

9.7 Sonstige Gestaltungsvorschriften

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

10. Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind für Geschäfte, Läden und Gastronomie besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Sonneneinwirkung im Erdgeschossniveau an den Süd- und Westfassaden auf der jeweils kompletten Länge und mit einer Breite von mindestens 1,50 m zu errichten.

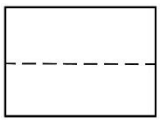
Sonnenschutzdächer, Vordächer, Arkaden, Überkragungen des Erdgeschossniveaus durch vorspringende Obergeschosse bzw. zurückspringende Erdgeschosse o.ä. sind möglich.

Zur Gewährleistung einer optimalen Beschattung ist bei den entsprechenden Dächern oder Vordächern die Oberflächengestaltung in lichtdurchlässiger Form aus Glas, Kunststoff oder Metall zu gestalten.

11. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

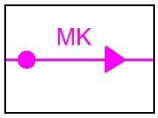
denkmalgeschütztes Gebäude

Das alte „Postamt 2“ ist ein eingetragenes Baudenkmal. Bei Maßnahmen am Gebäude oder im Umfeld ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis beim Bauamt der Stadt Bielefeld zu beantragen. Es wird empfohlen, frühzeitig die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

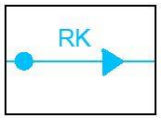


Stadtbahntrasse mit Schutzzone

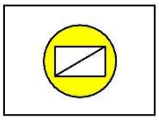
Trasse der planfestgestellten unterirdischen Stadtbahn mit Schutzzone (nutzungs- und belastungsbeschränkter Bereich), für die eine Grunddienstbarkeit abgeschlossen wurde.



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@lvl.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.

4. Artenschutz

Bei Sanierungs-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes unter frühzeitiger Beteiligung geeigneter Fachleute wie folgt zu berücksichtigen:

Telekom Hochhaus

Bei baulichen Veränderungen im Bereich des Nistkastens auf dem Telekom-Hochhaus, die die Funktion des Nistkastens als Bruthöhle gefährden können, sollten rechtzeitig im Vorfeld geeignete Ersatzhabitate für die Turmfalken geschaffen werden. Konkret sollte ein Ersatznistkasten entweder am gleichen Gebäude, an gleichwertiger, aber ungestörter Stelle installiert werden, oder ein Ersatz an einem anderen Gebäude in der Nähe geschaffen werden (anderes Hochhaus, Kirche o. ä.).

Alte Post

Aufgrund der an dem Gebäude der Alten Post vorhandenen zahlreichen Lebensraumstrukturen für planungsrelevante Arten sollte rechtzeitig im Vorfeld von ggf. erforderlich werdenden baulichen Änderungen eine gezielte Nachsuche durch Fachleute stattfinden, um ggf. geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ergreifen zu können.
Bei diesem Bauwerk kann jederzeit eine Neubesiedlung durch Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten erfolgen.

5. Fernwärmeleitung

Die Fernwärmeleitung im nördlichen Teil des MI_1 Gebietes darf nur überbaut werden, wenn diese vor Baubeginn außer Betrieb genommen und abgetrennt wird. Nach Fertigstellung des Gebäudes muss diese als Gebäudeleitung im Kellergeschoss wieder eingebaut werden und für die Stadtwerke dauerhaft zugänglich bleiben.

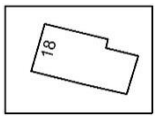
6. Netzersatzanlage

Für die vorhandene unterirdische Netzersatzanlage des Technikgebäudes der Telekom im Nordwesten des Plangebietes (MI_1) wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Netzersatzanlage“ ausgewiesen. Bei einer Überbauung der Anlage ist zu berücksichtigen, dass sich derzeit Lüftungsanlagen im Bereich des Baufeldes befinden. Eine Abstimmung mit dem Betreiber der Anlage ist im Zuge der Bebauung erforderlich.

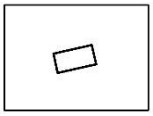
7. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege. Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

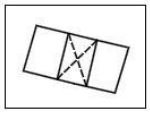
Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



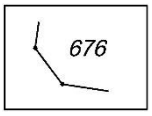
vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



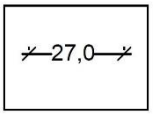
vorhandene Nebenanlage, Garage



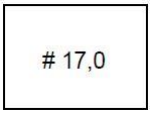
Durchgang, Durchfahrt



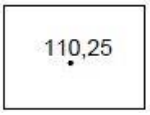
vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 27,0 m



Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 17,0 m parallel



Höhenpunkte (Gelände) m ü. NN, z. B. 110,25 m ü. NN

Angrenzender rechtskräftiger Bebauungsplan

Angrenzender Bebauungsplan in der Neuaufstellung