

Anlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

- Gestaltungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Stand: Vorentwurf, März 2023

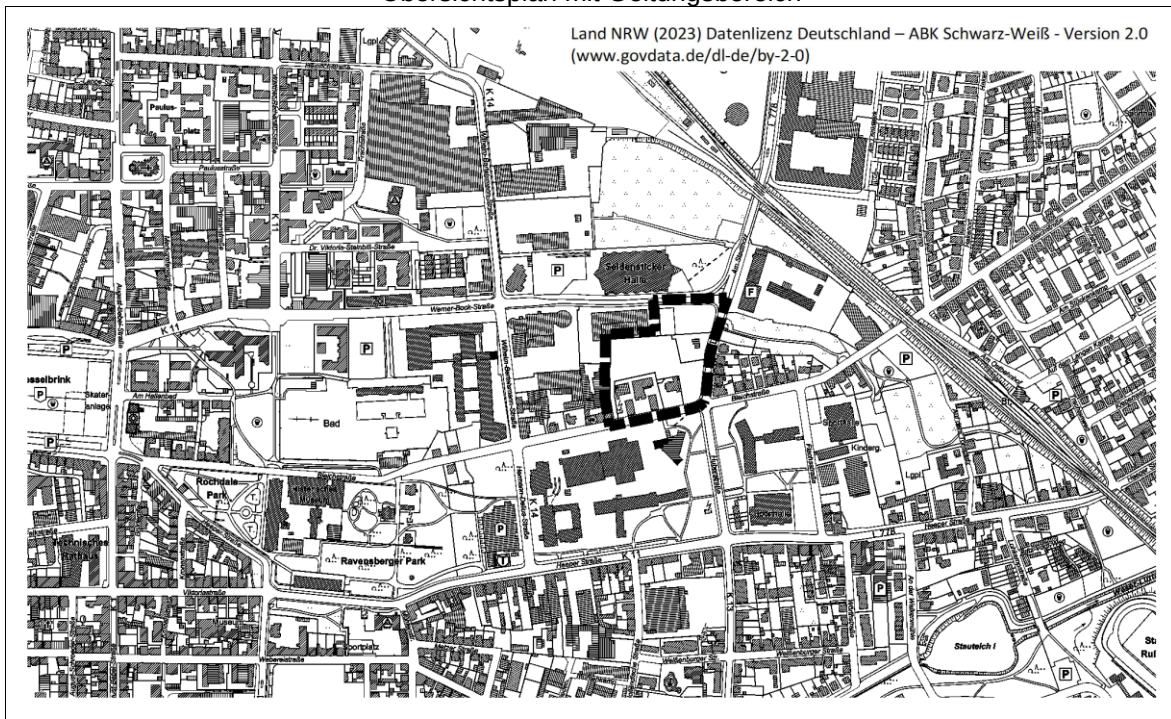
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/90.00

„Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise

Vorentwurf
März 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

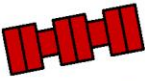
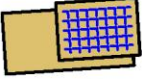
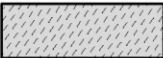
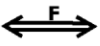
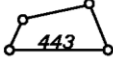


Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

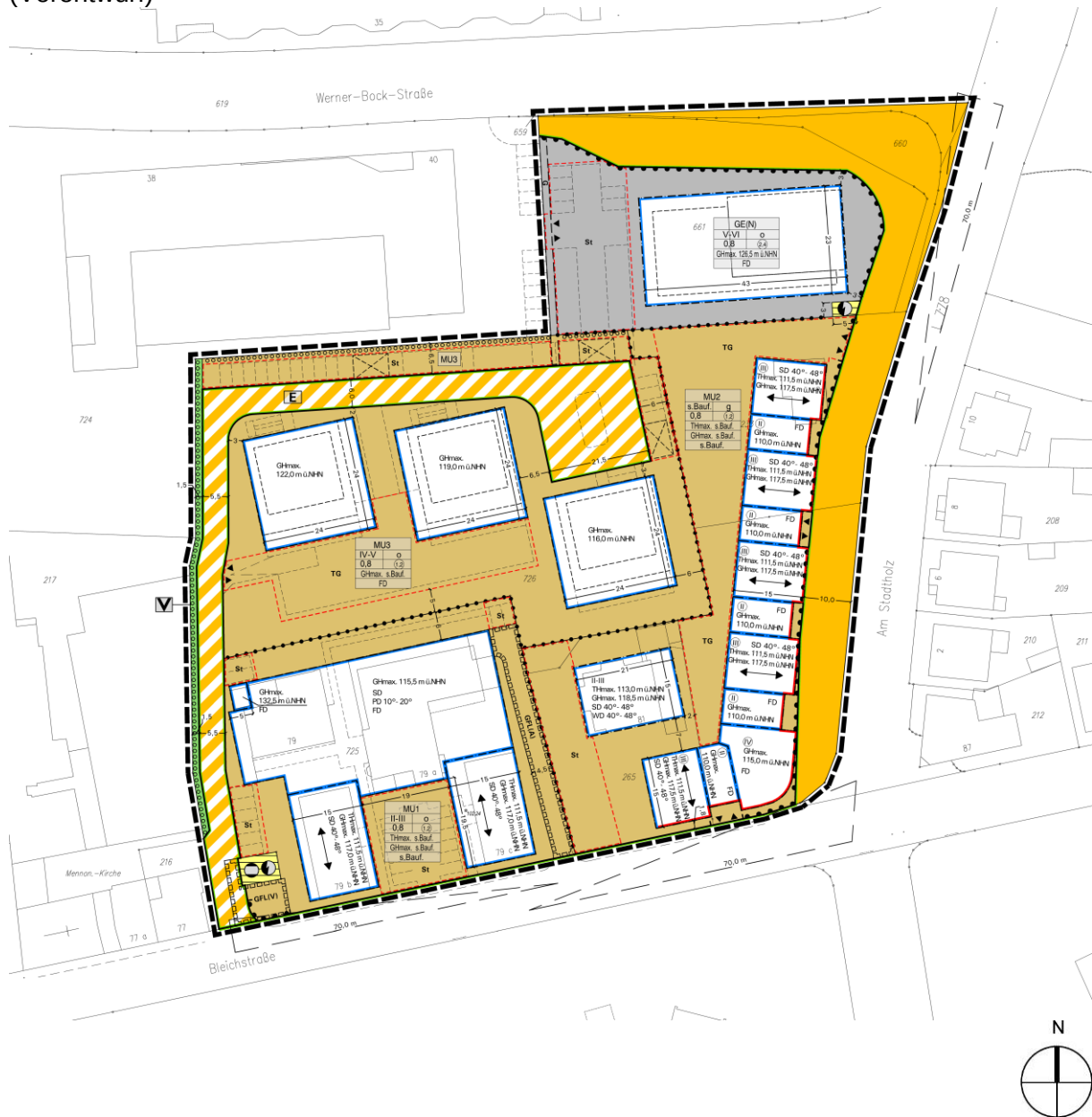
Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
(Vorentwurf)



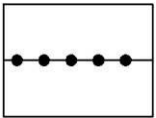
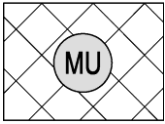
Legende Gestaltungsplan

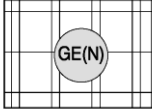
	Einzelgebäude mit Flachdach und PV-Anlagen
	Baugruppe mit Mischnutzungen, geplant
	Gewerblich genutztes Gebäude mit Flachdach und PV-Anlage
	Bestandsgebäude (gemischte Nutzungen)
IV	Vollgeschosse, hier z. B. 4 Vollgeschosse
V+SG	Staffelgeschosse oder Sonderbauformen
	Private Grundstücksflächen, Wohn- und Mischnutzungen
	Gemeinschaftsfläche Neubauprojekt
	Private Grundstücksflächen, Gewerbe-/Mischnutzungen
	Bäume, Bestand und Planung sowie geplante Hecken (beispielhaft)
	Planstraßen als private Erschließung
	Stellplatzanlagen, ebenerdig tlw. mit PV-Anlage und Nebenanlagen
	Stellplatzanlagen, unterirdisch, hier Tiefgaragenzufahrten
	Öffentliche Verkehrsfläche, hier Optionsfläche für den ÖPNV-Ausbau (Detailplanung n. n.)
	Fußwegeverbindung zur Werner-Bock-Straße, Planungsvorschlag
	vorgeschlagener Geltungsbereich
Katasteramtliche Darstellungen:	
	- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig) (Vorentwurf)



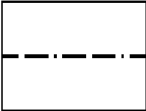
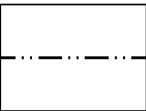
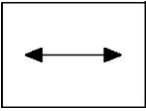
	Angabe der Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240); Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490); Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328). <u>Anmerkungen:</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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in dem Maß der baulichen Nutzung und in den Gestaltungsregelungen.</i> 1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6a (2) BauNVO: - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.1.2 Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 6a (2) BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sofern die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten werden. Als Randsortimente sind zentrenrelevante Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (siehe Punkt 1.4) maßgeblich.

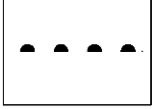
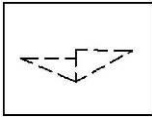
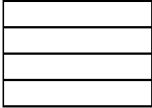
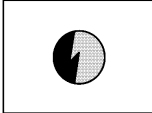
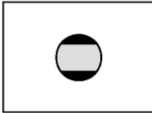
	1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 6a (2, 3) BauNVO:</u> - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, - Tankstellen - Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ (siehe Punkt 1.1.4) maßgeblich.								
	1.1.4 <u>Zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente der „Bielefelder Sortimentsliste“ gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept:</u> <table border="1" data-bbox="512 622 1388 1375"> <thead> <tr> <th colspan="2">Nahversorgungsrelevante Sortimente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen</td> <td>Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren Zeitungen / Zeitschriften</td> </tr> <tr> <th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</th> </tr> <tr> <td>Augenoptik Bastel- und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche</td> <td>Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln) Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck</td> </tr> </tbody> </table> <i>Grundlage:</i> Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2019 (Stadt Bielefeld/ Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung/ Planung, Bielefeld/ Dortmund 2019)	Nahversorgungsrelevante Sortimente		Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren Zeitungen / Zeitschriften	Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)		Augenoptik Bastel- und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln) Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
Nahversorgungsrelevante Sortimente									
Apothekenwaren Blumen (Indoor) Drogeriewaren Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen	Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren Zeitungen / Zeitschriften								
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)									
Augenoptik Bastel- und Künstlerartikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör) Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln) Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck								
	1.2 <u>Eingeschränktes Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO								
	1.2.1 <u>Zulässig sind gemäß § 1 (9) i. V. m. § 8 (2, 3) BauNVO:</u> - Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.								

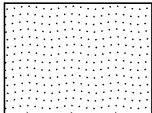
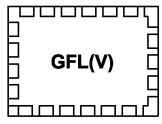
	1.2.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO i. V. m. § 8 (2, 3) BauNVO:</u> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe die das Wohnen wesentlich stören - Tankstellen, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.), - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen, - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.2.3 genannten Unterarten.
	1.2.3 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO bzw. gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:</u> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, soweit er in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist sowie die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird, - Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt. <i>Grundlage:</i> <i>Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Fortschreibung 2019 (Stadt Bielefeld/ Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung/ Planung, Bielefeld/ Dortmund 2019</i>
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,8 2.1.2 <u>Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl:</u> In der Teilbaufläche MU 2 kann die zulässige Gesamtgrundfläche von 0,8 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Die hier auf die Überschreitung der GRZ anzurechnenden Flächen sind i. V. m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 40 cm dicken Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken.

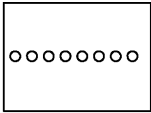
1,2	2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
	Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2
II-III	2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
	2.3.1 <u>Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß</u> , hier mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse
II	2.3.2 <u>Zahl der Vollgeschosse, zwingend</u> , hier zwei Vollgeschosse
THmax ... ü. NHN	2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO
	2.4.1 <u>Traufhöhe, Höchstmaß</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)
GHmax ... ü. NHN	2.4.3 <u>Gesamthöhe, Höchstmaß</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)
	2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende <u>Bezugspunkte</u> maßgebend: - Traufhöhe für Gebäude mit geneigten Dächern: Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage - Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach: Oberkante First
	2.4.5 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB für den überplanten Altbestand in den Teilbauflächen MU1 und MU2: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
	2.4.6 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in allen Teilbauflächen des MU und des GE(N): Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen kann auf Flachdächern zugelassen werden.

	2.4.7 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in den Teilbauflächen des MU und des GE(N): Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,5 m kann zugelassen werden.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o g   	3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO Offene Bauweise Geschlossene Bauweise 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich. In allen Teilbauflächen des MU kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden. In allen Teilflächen des MU kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m einseitig als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Gesamttiefe der Überdachung nicht mehr als 3,0 m beträgt und eine Grundfläche von 30 m² nicht überschreitet. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist auf Terrassenüberdachungen nicht anzuwenden. Die maximale Bauhöhe der Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude begrenzt. Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind zu beachten. Die Terrassenüberdachung bleibt bei der Berechnung der Vollgeschossigkeit außer Betracht. Baulinie 3.3 Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	4.1 Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen. Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und Carports ist außerhalb dieser Flächen unzulässig. <u>Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in der Teilbaufläche des MU2:</u> Die Errichtung von Sonderstellplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen zulässig. 4.2 Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig. 4.3 Tiefgaragen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen.
5	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	5.1 Begrenzungslinie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 5.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich 5.3 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

   	- Erschließungsweg 5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge, unzulässig. 5.5. Ein- und Ausfahrten 5.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
6	Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nrn. 12 und Nr. 13 BauGB
  	6.1 Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH - Gasreglerstation der Stadtwerke Bielefeld GmbH 6.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
7	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 	7.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: - Verkehrsgrün
8	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 	8.1 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen 8.2 Mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	9.1 Stellplatzbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen, die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.


9.2 Tiefgaragenbegrünung

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen oberhalb der Tiefgaragen sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Terrassen, Plätze) benötigt werden, mit Bodensubstrat in mindestens 0,40 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (intensive Dachbegrünung).

9.3 Anpflanzung von Schnitthecken

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen; mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm. Zur Garteninnenseite sind (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Öffnungen für Fußgänger zulässig.

Artenvorschläge: Rot-Buche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster

9.4 Dachbegrünung von Flachdächern

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit Flachdächern sind die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.

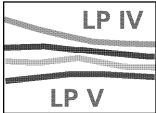
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

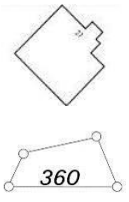
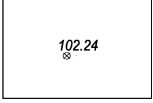
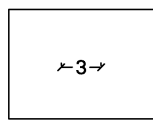
10.1 Artenschutzmaßnahmen

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Wird im weiteren Planverfahren ergänzt

11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB
	11.1 Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeignete Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei den festgesetzten Satteldächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen/Süd-Osten ausgerichteten Satteldachflächenhälften. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die – von geplanten Dachaufbauten wie Kaminen, Gauben, etc. und von Dachflächenfenstern sowie Dachterrassen/Loggien etc. – in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf den Photovoltaikmodulen installiert sind, angerechnet werden.
12	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	12.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm 12.1.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV-VI festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche IV bis VI sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung während der allgemeinen Öffnungszeiten) vorzunehmen.

	<i>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße / Ecke Am Stadtholz“ der Stadt Bielefeld, Akus GmbH, 06.02.2023.</i> 12.1.2 Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach der Lärmpegelbereiche IV bis VI festgesetzten Fläche sind Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenwände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (= anzustrebender Außenlärmpegel bis maximal 62 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen. 12.1.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB: Ausnahmen von den unter Punkt 12.1.1 und 12.1.2 geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. <i>Hinweis: Die aufgeführten DIN-Normen werden bei der Bauberatung der Stadt Bielefeld zur Einsicht bereitgehalten.</i> 12.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm - Wird im weiteren Planverfahren geklärt
13	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD SD WD PD 40-48°	13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 13.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag: - Flachdach (maximal 5° Dachneigung) - Satteldach - Walmdach - Pultdach Zulässige Dachneigung, z. B. mindestens 40° bis maximal 48° 13.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Dachaufbauten und -einschnitte sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, sie sind zudem nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelanlagen werden zusammengerechnet (Bemessung: Größte Länge des Bauteils in der Dachhaut, Beispiel: Im Normalfall am Fuß einer Gaube im Schnittpunkt mit der Dachfläche).

	Vom Ortgang und zwischen den Dachaufbauten ist ein Abstand von jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen. 13.1.3 <u>Abweichungen in den Teilbauflächen MU1 und MU2:</u> Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Abweichungen von den Festsetzungen 13.1.1 und 13.1.2 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
  	vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Vorläufige Geländehöhe (nicht eingemessen) zur ersten Orientierung der unteren Bezugspunkte. Diese werden im weiteren Verfahren durch eingemessene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) ausgetauscht. Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

Hinweise zur Beachtung

Bodendenkmäler:

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien), ist nach §§ 16, 17 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten: Nach Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

An dem alten, zentral gelegenen Gewerbestandort fanden seit vielen Jahren bis 2009 Stoffverarbeitung und Textilveredelung statt. Der Altstandort wurde im Vorfeld durch einen Gutachter hinsichtlich der möglichen Altlastenbelastung untersucht. Danach haben sich einzelne punktuelle Belastungen ergeben, die voraussichtlich mit relativ geringem Aufwand zu sanieren sind. Parallel zum Planverfahren sind die weiteren Schritte zum Umgang mit den festgestellten Bodenbelastungen abzustimmen.

Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass wegen erkennbare Kriegsbeeinflussung (mittlere und starke Bombardierung) eine -derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im Plangebiet rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. Erforderliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld: Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutungen durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.

DIN-Normen: Alle aufgeführten DIN-Normen werden bei der Bauberatung der Stadt Bielefeld zur Einsicht bereitgehalten.