

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00 „Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Aufstellungsbeschluss, Oktober 2016

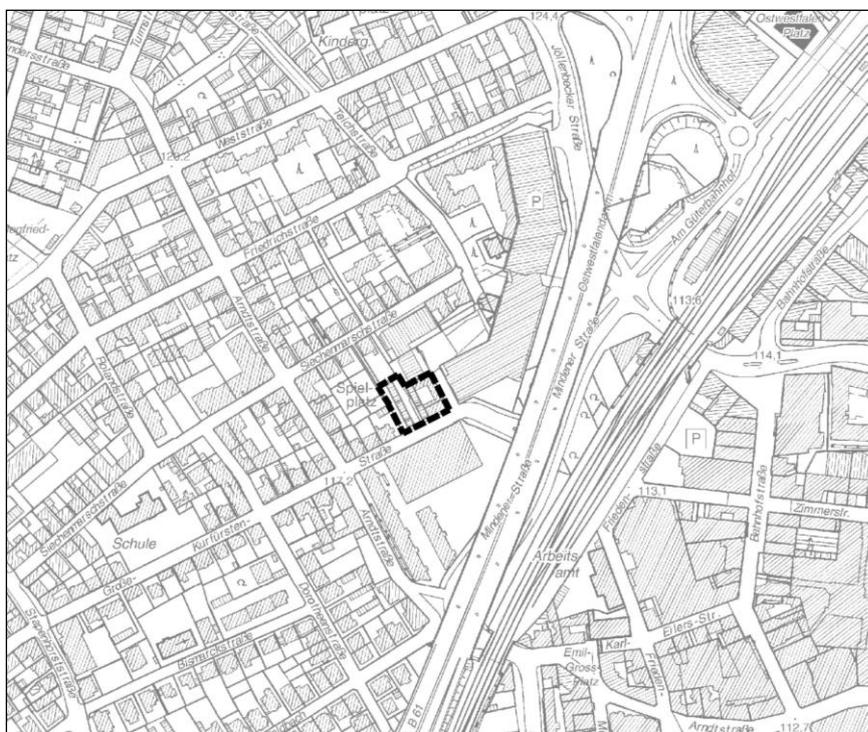
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/3/48.00

„Erweiterung des Gewerbegebietes im Bereich Große-Kurfürsten-Straße 75/77“

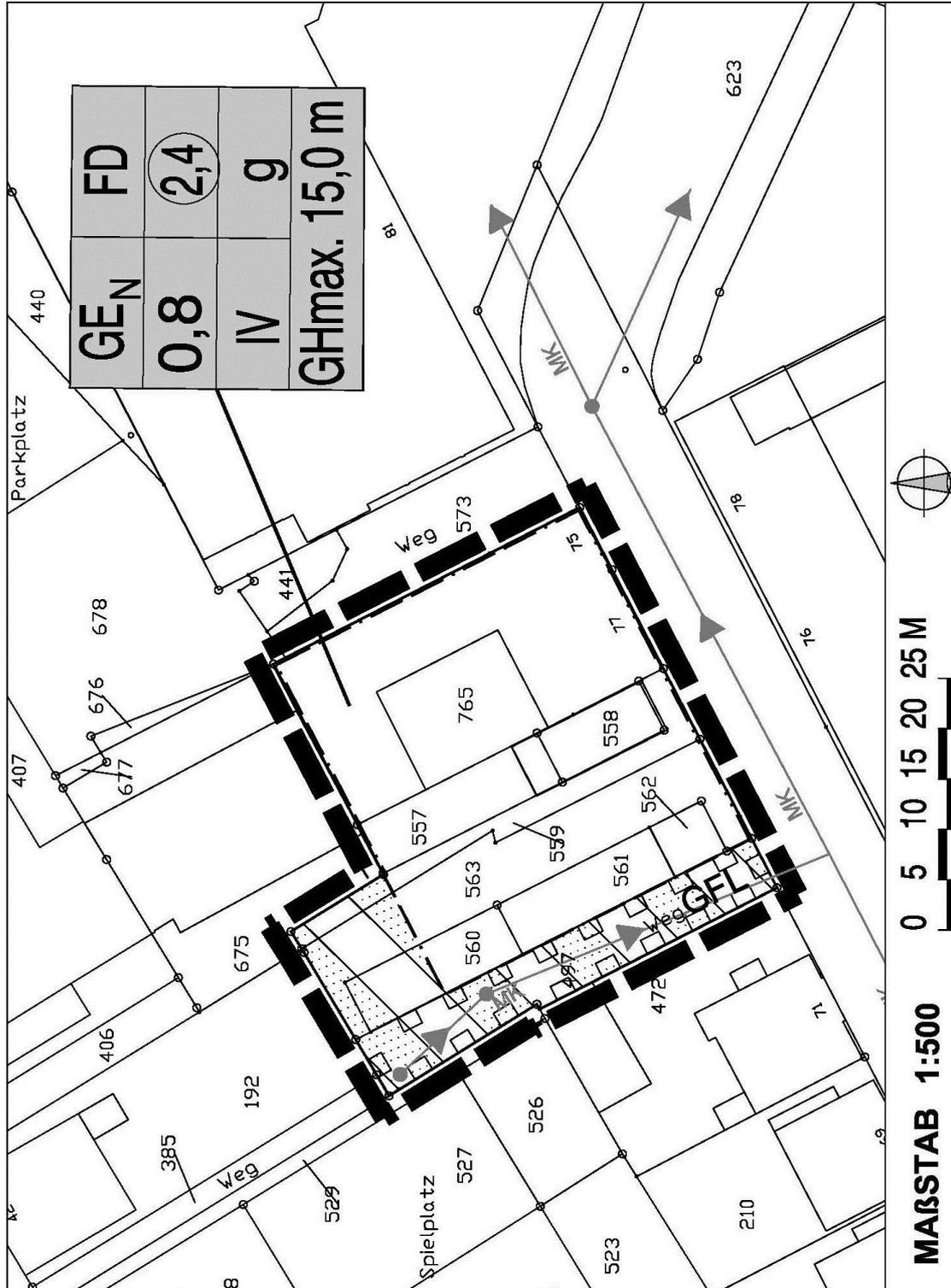
- Nutzungsplan – Vorentwurfsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise- Vorentwurfsfassung



Bauamt 600.42

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

1. Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan



2. 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 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972);

§ 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.

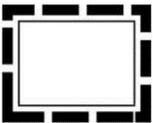
Stand: Oktober 2016

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB

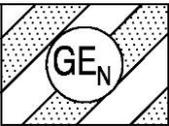


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GE_N -

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2,4

zulässige Geschossflächenzahl , z.B. 2,4

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

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

GHmax. 15,0 m

Gebäudehöhe (Oberer Abschluss der Außenwände bei baulichen Anlagen mit Flachdächern)

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 15,0 m) überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Dachaufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Schornsteine um maximal 2,0 m.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Bezugspunkt

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt

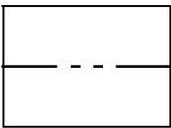
Höhe der ausgebauten öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

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

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

g

geschlossene Bauweise



Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

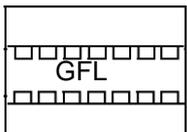
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Stellplätze / Garagen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist) zulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

- Geh- und Fahrrecht (ausschließlich: nicht motorisiert, Ausnahme: Pflegefahrzeuge der Stadt Bielefeld) zugunsten der Allgemeinheit.

Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist durch einen Weg (maximale Breite: 2,50 m auf der gesamten Länge) innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zu gewährleisten.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

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

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

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer-

Dachform und Dachneigung

FD

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° zulässig.

6.2 Dacheindeckungsmaterialien

Extensiv begrünte Dachflächen sind zulässig.

6.3 Fassaden und Außenwandflächen:

Zulässig sind Putz, Naturstein, Glas sowie Stahl.

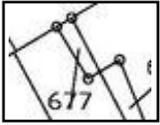
6.4 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs.1 BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- sie eine Gesamtgröße von 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten,
- sie an der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Seite des Gebäudes errichtet werden,
- sie nicht über die maximale Höhe der baulichen Anlagen hinausragen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

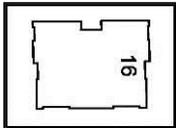
7. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



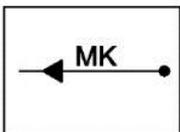
Vorhandene Flurstücksgrenze

192

Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung



vorhandener Mischwasserkanal

Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz 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.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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 Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der

angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die 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. Lärmschutzwahl) 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 (RSt0 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimschen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.