

# Anlage

**A**

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**

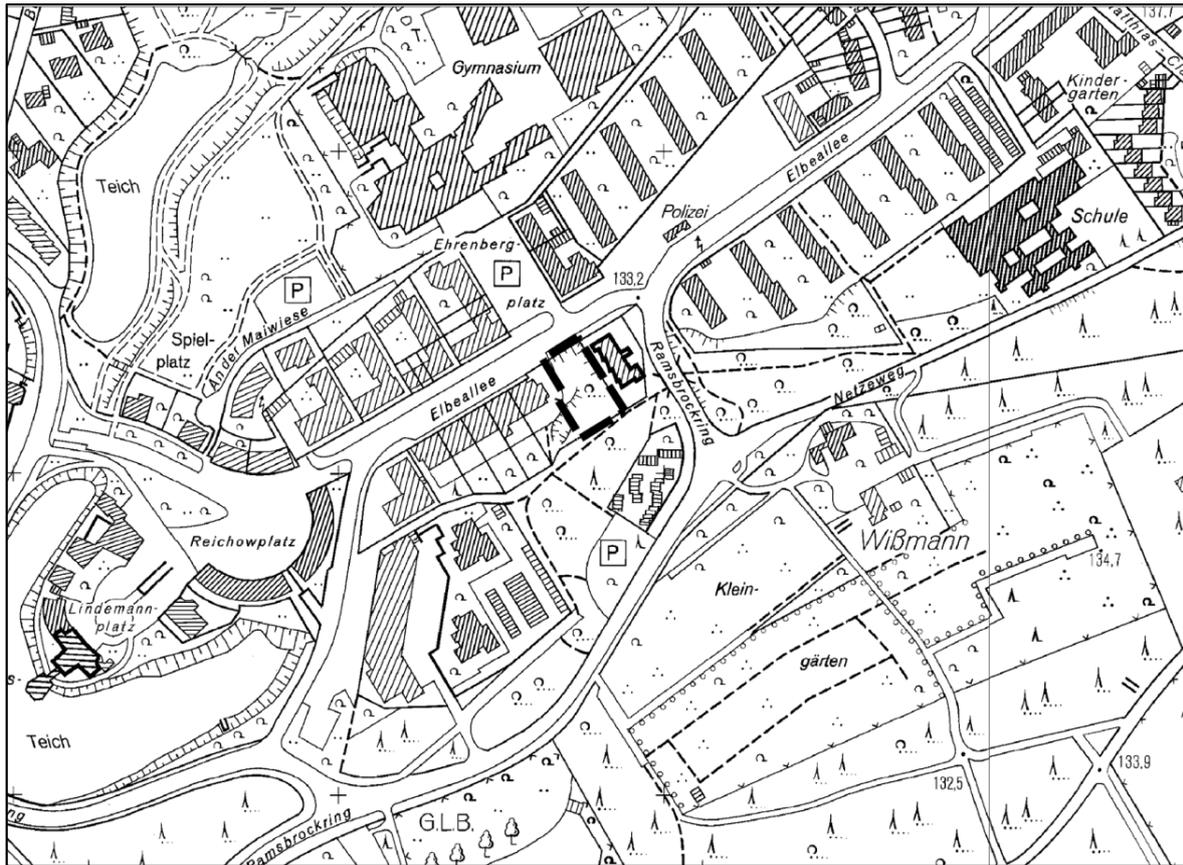
- Übersichtsplan
- Abgrenzungsplan
- Nutzungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Nutzungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Gestaltungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, Kennzeichnungen, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt

### **Aufstellungsbeschluss**

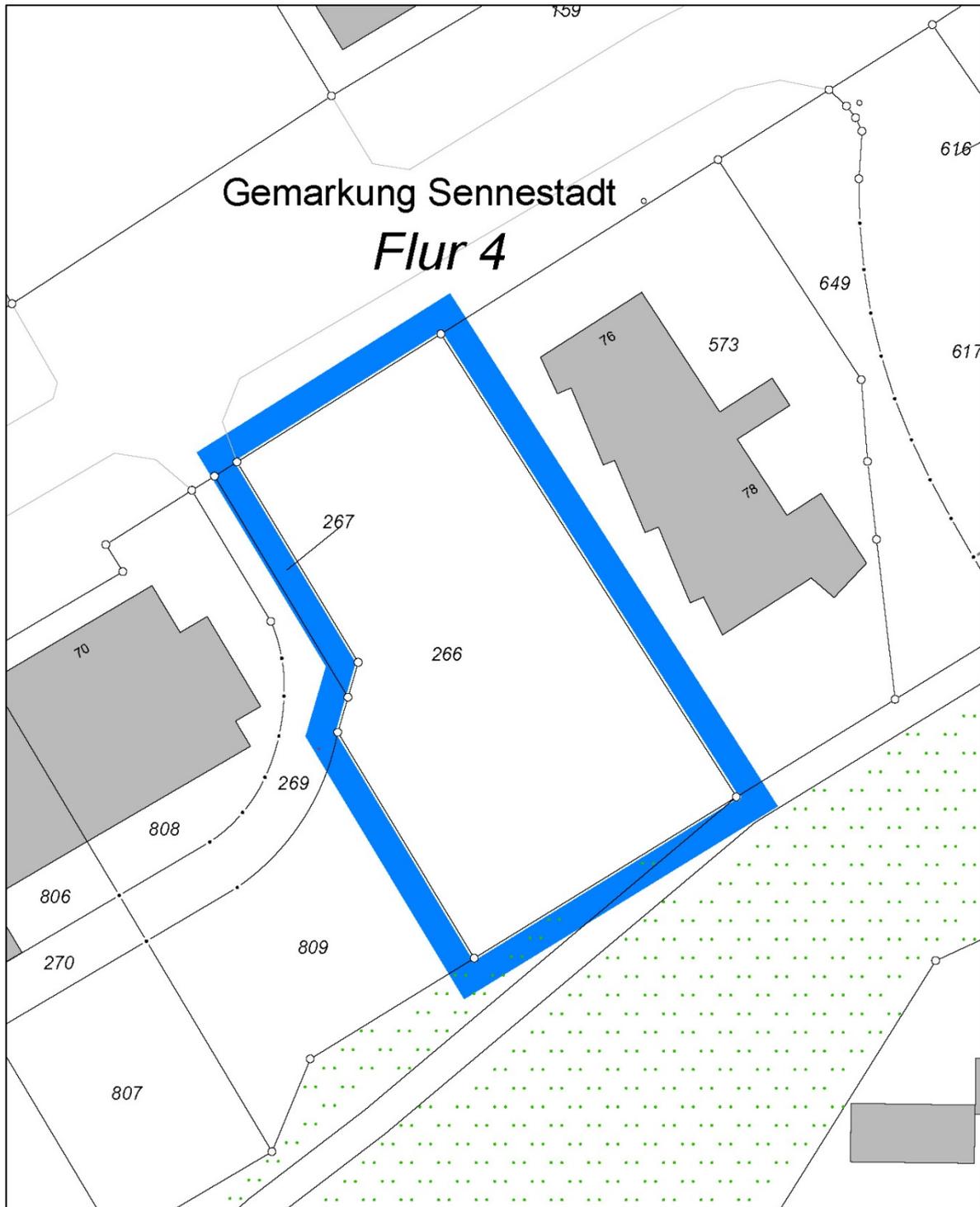
**Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**(Stand: März 2017)**

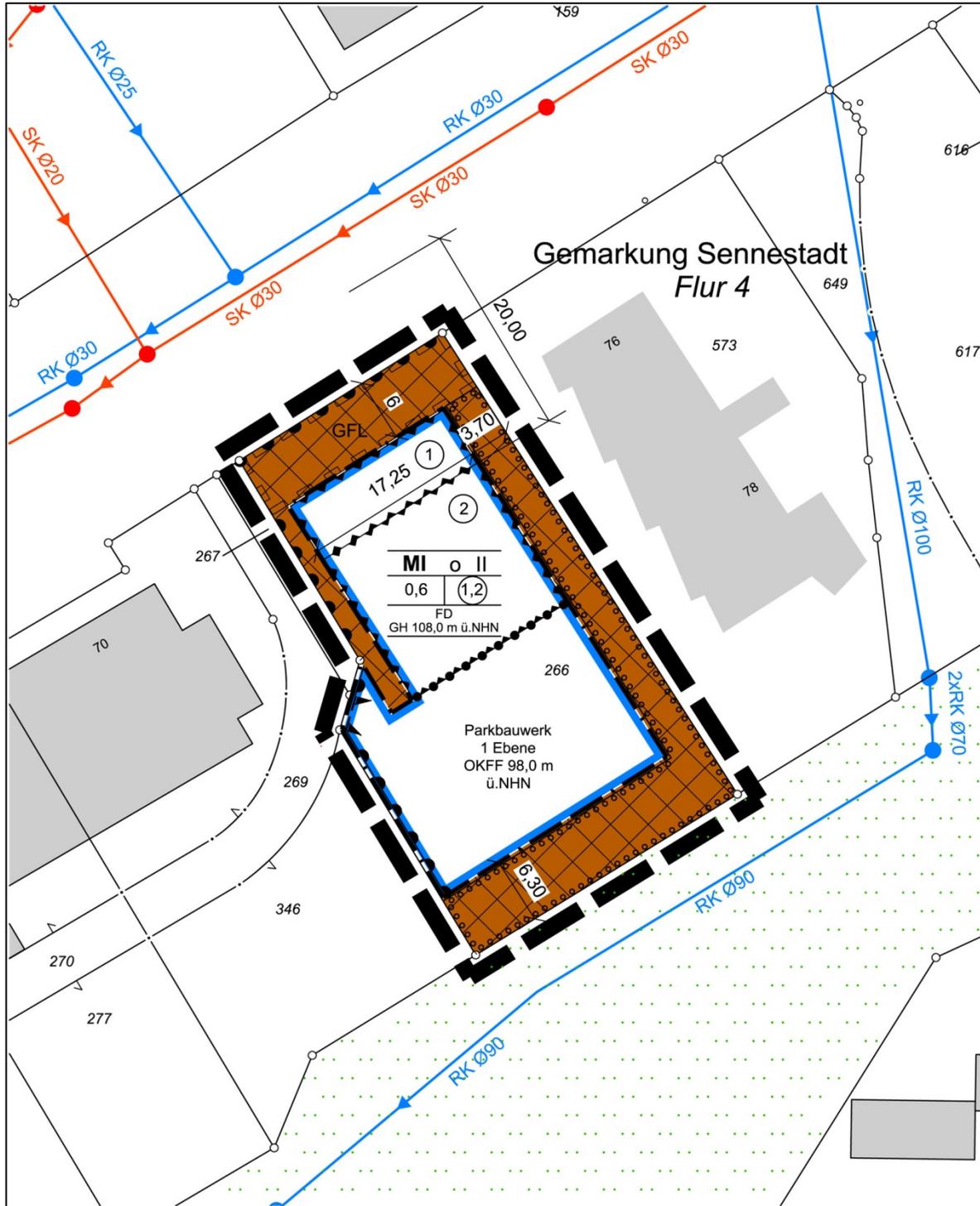
Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)



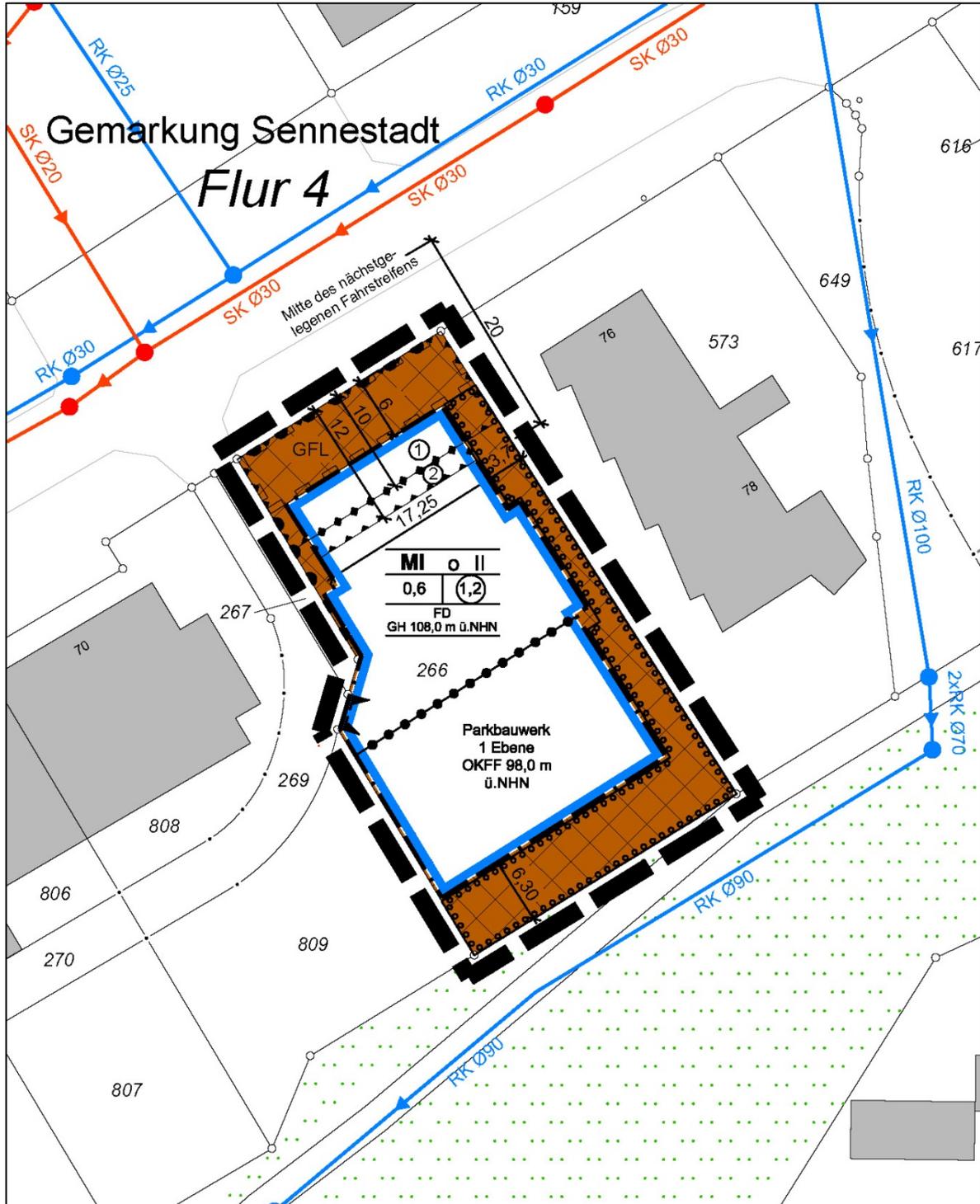
Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



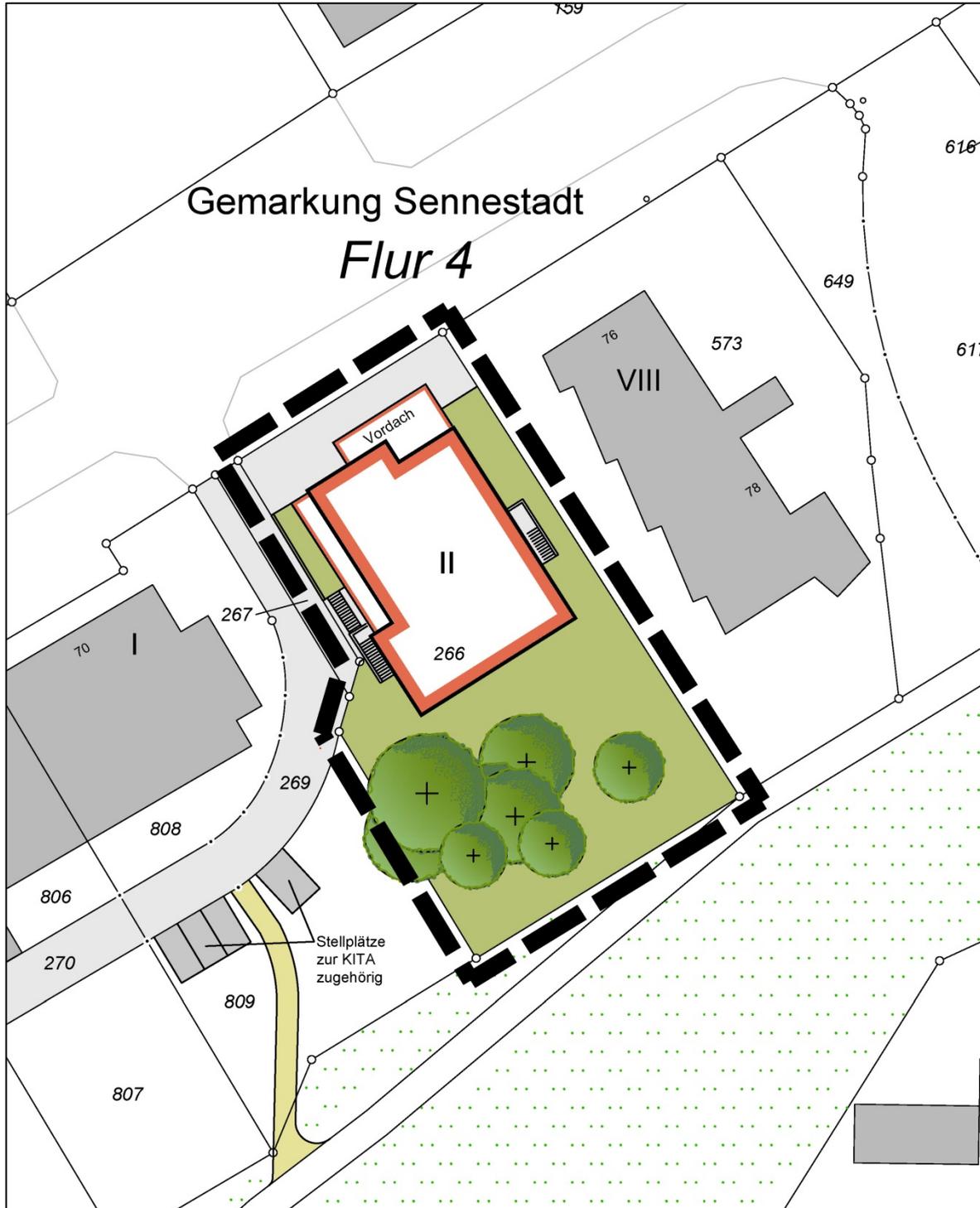
**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**  
**Nutzungsplan (ohne Maßstab)**  
 Stand: Satzung, Oktober 2015



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**  
**Nutzungsplan (ohne Maßstab)**  
 Stand: Vorentwurf, März 2017



**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 18a „Elbeallee-Süd“**  
**Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**  
Stand: Vorentwurf, März 2017



## 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 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

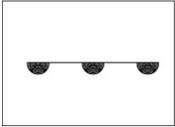
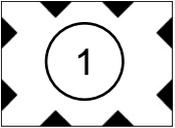
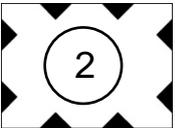
### Anmerkung

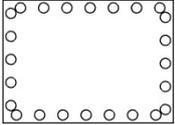
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

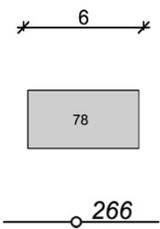
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<b>Mischgebiet</b> gem. § 6 BauNVO  Allgemein zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>• Anlagen für soziale Zwecke.</li> </ul> Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Tankstellen,</li> <li>• Vergnügungsstätten.</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,6 <b>(1,2)</b>	2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b> gem. §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO  maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>II</b>	2.2 <b>Geschossigkeit</b>  maximale Anzahl der Vollgeschosse

GH 108,0 m	<p>2.3 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhen-null)</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist beim Flachdach die Oberkante der Attika.</p>
3	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>o</p> 	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Entlang der zur Elbeallee zugewandten vorderen Baugrenze ist gem. § 23 (3) Satz 3 i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zur Errichtung eines Vordaches mit einer maximalen Breite von 11,00 m und einer maximalen Tiefe von 3,00 m zulässig.</p>
4	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB</p>
	<p>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.</p>
5	<p><b>Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p><b>Einfahrtbereich</b> Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt von Westen im festgesetzten Einfahrtbereich.</p>

	<p><b>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</b> Ein- und Ausfahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig.</p>
<p>6</p>	<p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p>
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen.</p>
<p>7</p>	<p><b>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</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
  	<p><b>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm</b></p> <p>In dem gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Außenwohnbereichen unzulässig. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) sind die Gebäude vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohn- und Aufenthaltsräumen 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.</p> <p>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.</p>

8	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p>
	<p><b>Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p>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.</p>
9	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB</p>
	<p>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>).</p> <p>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.</p> <p>Entlang der Südseite zum öffentlichen Grünzug hin sind zusätzlich insgesamt 4 großkronige Bäume in die Gehölzanzpflanzung 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>).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

10	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD	<b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> Nur Flachdächer zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
11	<b>Kennzeichnungen</b>
 	 vorhandener Schmutzwasserkanal   vorhandener Regenwasserkanal
	<b>Sonstige Hinweise</b>
	<p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u>  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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Ausbildung von Versickerungsanlagen</u>  Die Ausbildung von Versickerungsanlagen sowie die Einhaltung von Mindestabständen zur Flurstücksgrenzen und unterkellerten Gebäuden hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.</p>

	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u>  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.</p> <p><u>Parkzeitenbeschränkung</u>  Im Baugenehmigungsverfahren ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Nutzung eines 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.</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer</p>