

## Anlage

**A**

### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/B 5a „Post“**

#### **Bebauungsplan -Vorentwurf -**

Übersichtsplan

Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Verkleinerung

Angabe der Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Vorentwurf; April 2020

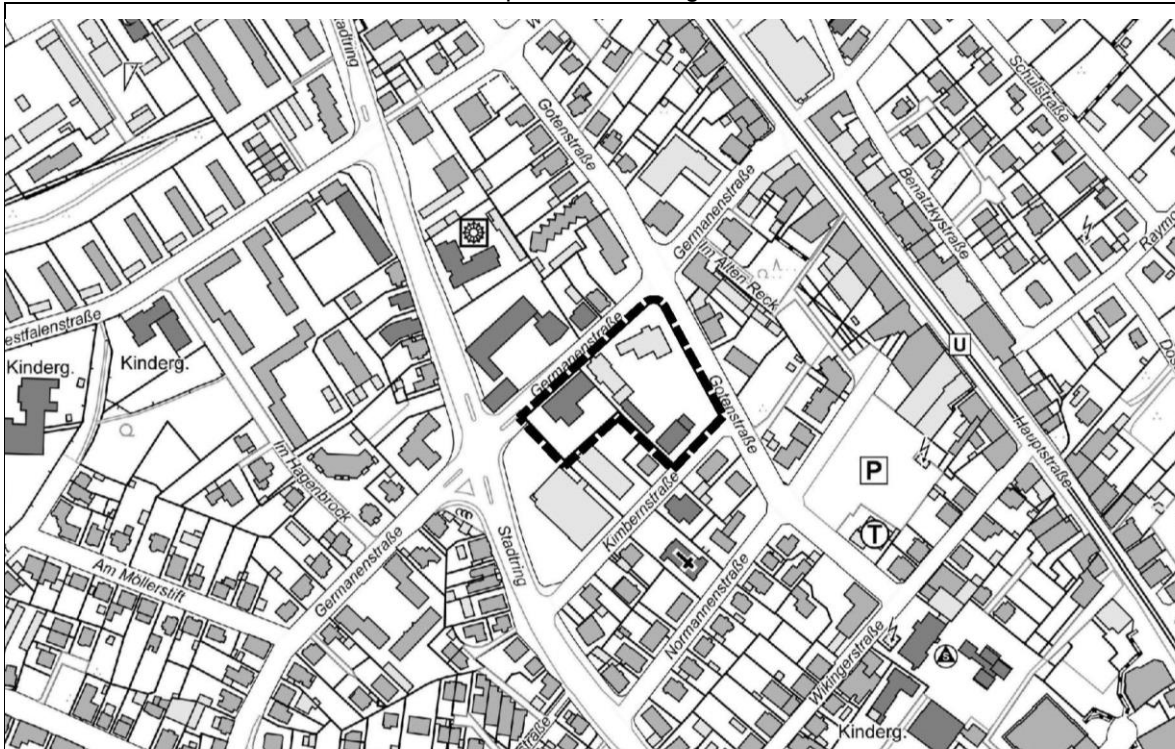
## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 5a

### „Post“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen,  
Hinweise**

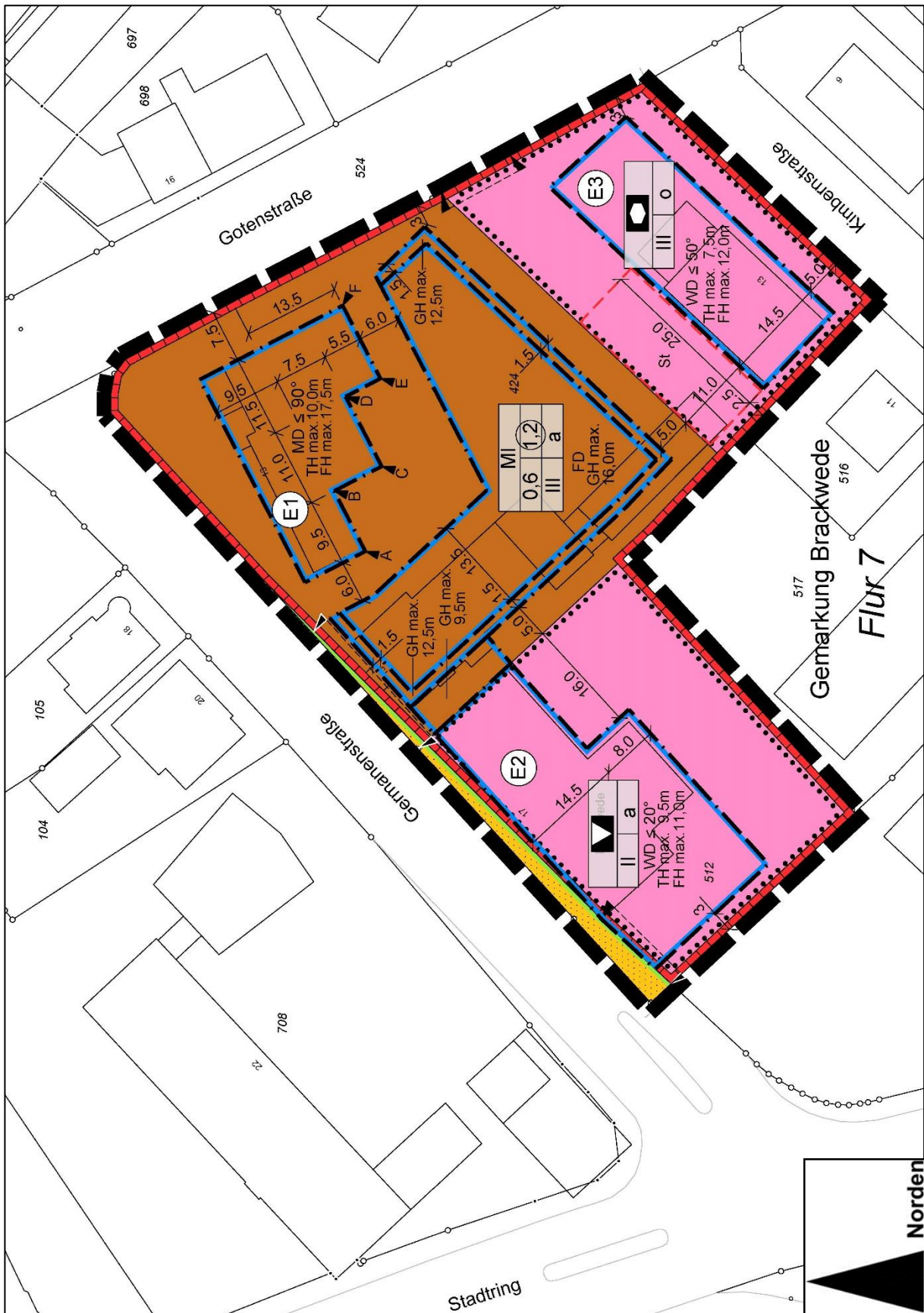
**Vorentwurf**  
April 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

**Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
(Vorentwurf)



Norden

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);

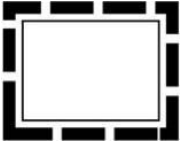
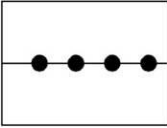

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

**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.





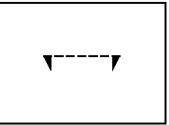
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
  	<p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>1.3 Mischgebiet - MI -</b> gemäß § 6 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude,</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>4. sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ol> <p><u>Nicht zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gartenbaubetriebe,</li> <li>2. Tankstellen,</li> <li>3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauGB.</li> </ol>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
<b>z. B. 0,6</b>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. maximal 0,6</p>

<p>z. B. <b>1,2</b></p> <p>z. B. <b>III</b></p> <p>z. B. <b>TH</b> <b>max. 9,50m</b></p> <p>z. B. <b>FH</b> <b>max. 11,0m</b></p> <p>z. B. <b>GH</b> <b>max.16,0 m</b></p>	<p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. maximal 1,2</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III Vollgeschosse</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p><b>2.3.1</b> maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei Gebäuden mit Walmdach (WD), z. B. 9,50 m</p> <p><b>2.3.2</b> maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei Gebäuden mit Walmdach (WD), z. B. 11,0 m</p> <p><b>2.3.3</b> maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD), z. B. 16,0 m</p> <p><b>2.3.4</b> <u>Obere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe = Oberkante First</li> <li>- Gebäudehöhe = Oberer Dachabschluss / Attika</li> </ul> <p><b>2.3.5</b> <u>Untere Höhen-Bezugspunkte</u></p> <p>Oberkante der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (im Regelfall Oberkante Bordstein). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Außenwandlänge des einzelnen Gebäudes maßgebend.</p> <p><b>2.3.6</b> <u>Ausnahmen</u></p> <p>Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 1,5 m.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p><b>o</b></p>	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p>



<p>a</p> 	<p>abweichende Bauweise</p> <p>Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten; die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p><b>3.2.1</b> Im Mischgebiet kann zwischen den Punkten A, B, C, D, E und F die Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Balkone, Erker, Fahrstühle, überdachte Eingangsbereiche und / oder Terrassen um jeweils maximal 2,00 m auf maximal 50 % der Fassadenlänge überschritten werden.</p>
<p>4</p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</b></p> <p>Innerhalb der Mischgebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Carports und Garagen und Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenzone) sind Stellplätze, Carports und Garagen unzulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze</p>
<p>5</p>	<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB</p>
	<p><b>5.1 Flächen für den Gemeinbedarf</b></p>

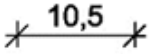
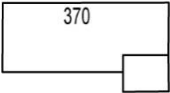

 	<p><b>5.1.1</b> Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p> <p><b>5.1.2</b> Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
  	<p><b>6.1</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p><b>6.2</b> Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p><b>6.3</b> Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind nur innerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p><b>7.1</b> <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u></p> <p>Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Die Anpflanzung der Bäume ist im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.</p> <p><b>7.2</b> <u>Dachbegrünung</u></p> <p>Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20,0 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss 6 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p>



	Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie für Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen.
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018
z. B. <b>MD</b> ≤ 90° z. B. <b>WD</b> ≤ 50° z. B. <b>FD</b> ≤ 5°	<p><b>8.1 Dachform und Dachneigung</b></p> <p>Mansarddach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. ≤ 90°</p> <p>Walmdach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. ≤ 50°</p> <p>Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung, z. B. ≤ 5°</p> <p><b>8.2</b> Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen.</p>
	<p><b>8.2 Dächer</b></p> <p>Es sind nur blendfreie Dacheindeckungen zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p>
	<p><b>8.3 Fassadenmaterial</b></p> <p>Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in allen Baugebieten mit Sichtmauerwerk / Verblendung bzw. als Putzbauten auszuführen. In Sichtmauerwerk / Verblendung ausgeführte Gebäude sind nur in roter Farbgestaltung zulässig. Putzbauten sind nur in weißen (Hellbezugswert mindestens 50 %) Farbtönen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p><b>8.4 Werbeanlagen</b></p> <p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW 2018 sind nur zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt,</li> <li>- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden,</li> <li>- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen,</li> <li>- sie eine Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,</li> <li>- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten und</li> <li>- die Ausladung nicht mehr als 0,50 m beträgt.</li> </ul>

	<p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder,</li> <li>- freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW 2018.</li> </ul>
	<p><b>8.5 Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.</p> <p>In dem Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.</p> <p><b>8.6 Vorgartenflächen</b></p> <p>Die Grundstückstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Zufahrten dürfen eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind zwei Zufahrten zulässig.</p>
<b>9</b>	<p><b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz</b> gem. § 172 (1) BauGB</p>
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">E</span> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">E1</span>  <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">E2</span>  <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">E3</span> </div>	<p><b>9.1 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen</b></p> <p>In dem gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt umgrenzten Erhaltungsbereich bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung gemäß § 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.</p> <p>In dem festgesetzten Erhaltungsbereich kann zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen nur aus den besonderen im § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen versagt werden.</p> <p>Bestandsgebäude ehemalige griechische Ergänzungsschule / Lyzeum</p> <p>Bestandsgebäude Stadtteilbibliothek</p> <p>Bestandsgebäude Gemeinschaftshaus</p>

10	<p style="text-align: center;"><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></p> <p>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 Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Baumstandorte im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p>Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Anpflanzung von Bäumen bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich,</li> <li>– zwischen 1,00 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),</li> <li>– unter 1,0 m Anpflanzungen von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.</li> </ul> <p>Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).</p> <p><u>Kampfmittel</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.</p> <p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen (vgl. Ziffer 7.2).</p>

	<p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- / Kellergeschosse eindringen können.</p> <p>Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p>
<b>11</b>	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
<b>867</b>	Flurstücksnummer