Anlage

2

Bebauungsplan Nr. III/3/90.00 „Bleichstraße/Ecke Am Stadtholz“

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

Stand: Entwurf; Januar 2025

Anlage 2 - 2

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Mitte

Bebauungsplan Nr. III/3/90.00

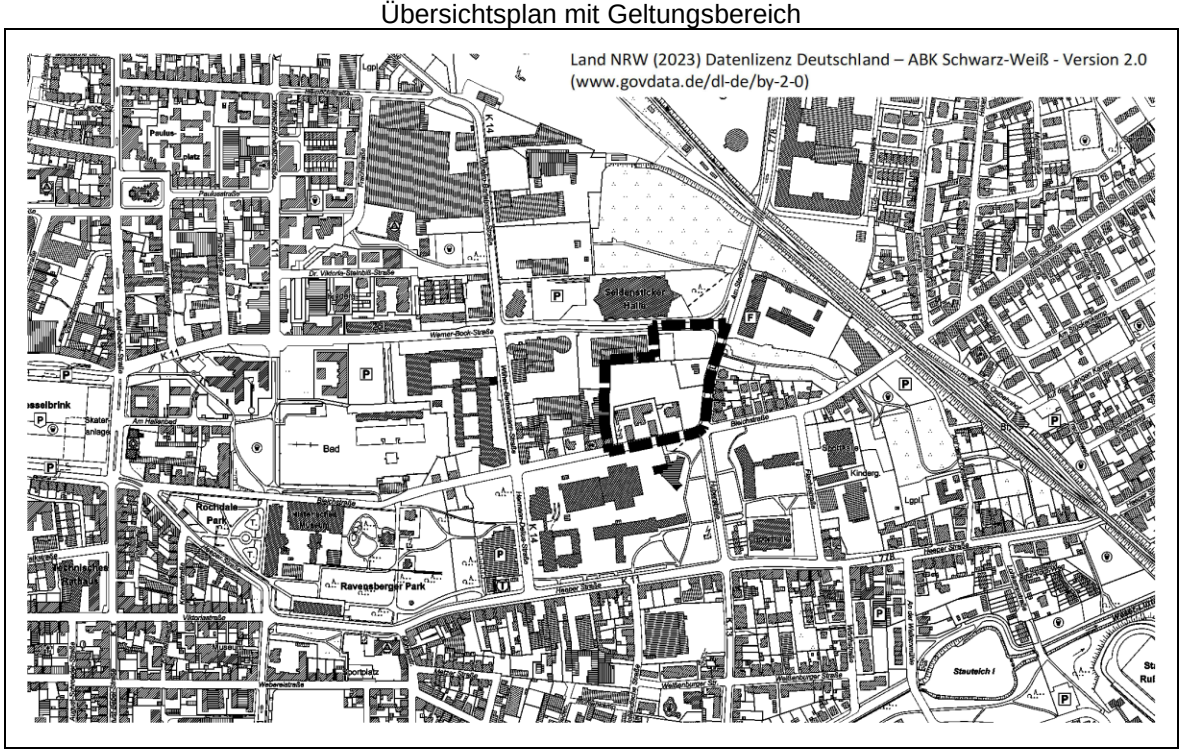
Wählen Sie ein Element aus.

„Bleichstraße/Ecke am Stadtholz“

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Entwurf
Januar 2025

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

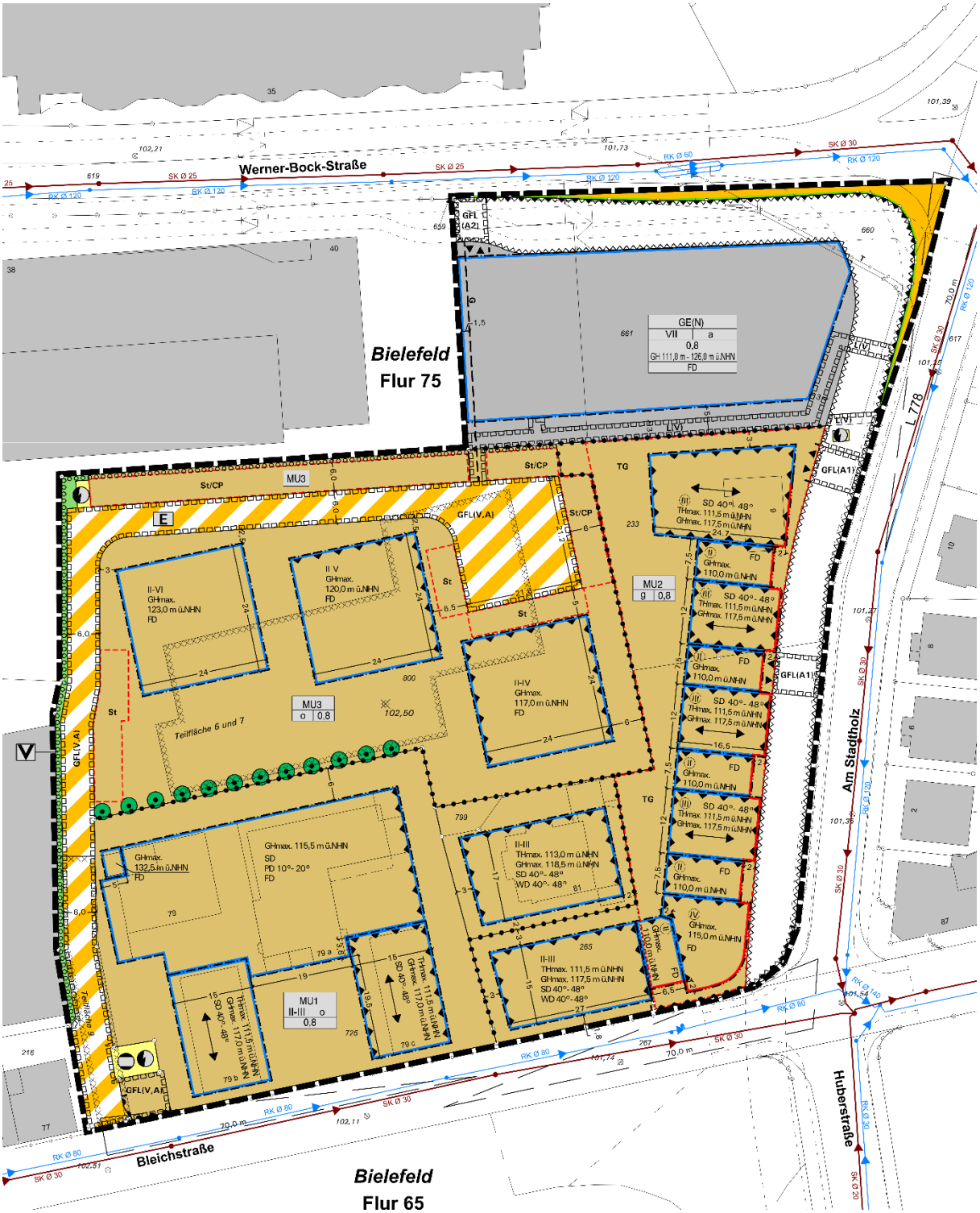


Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.31

Stand: Entwurf; Januar 2025

PLANZEICHNUNG (OHNE MAßSTAB, FARBIG)

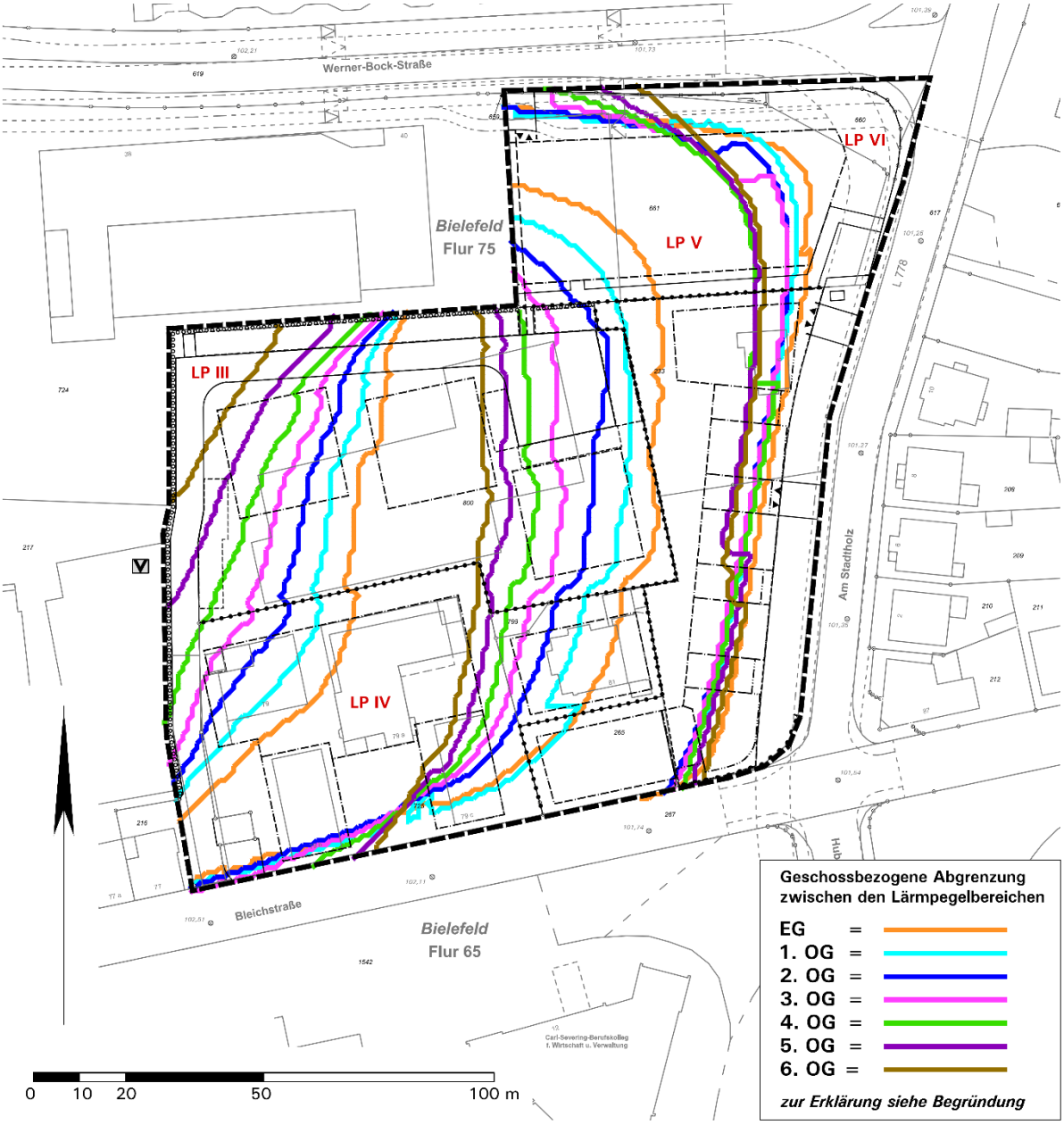
(Entwurf)



Stand: Entwurf; Januar 2025

BEIKARTE „LÄRMPEGELBEREICHE“ ZU TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 9.1 PASSIVER SCHALLSCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM (OHNE MAßSTAB, FARBIG)

(Entwurf)



Stand: Entwurf; Januar 2025

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1
(Die Teilbauflächen in den urbanen Gebieten unterscheiden sich in dem Maß der baulichen Nutzung und in den Gestaltungsregelungen.)

GE(N) — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.1

THmax. ... m ü.NHN — Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GHmax. ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

GH ... m - ... m ü.NHN — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung 2.2

VII — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

II-III — Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

Ⓘ — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung 3.1

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze, siehe textliche Festsetzung 3.2

Baulinie

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

Von Bebauung freizuhaltende Fläche
(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

Vorhalteflächen Mobilitätstrasse, siehe textliche Festsetzung 4.1

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

St — Flächen für ebenerdige Stellplätze, siehe textliche Festsetzung 5.1

St/CP — Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports, siehe textliche Festsetzung 5.1

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen , siehe textliche Festsetzung 5.2

Verkehrsflächen und Sichtfelder
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

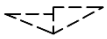


- Erschließungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, siehe textliche Festsetzung 6.1

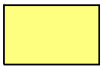


Ein- und Ausfahrten für Kfz



Sichtfelder mit einer Schenkellänge von je 70 m, siehe textliche Festsetzung 6.2

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nummern 12, 13 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier:



- Trafostation



- Gasregelstation

Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

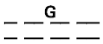


Private Grünflächen, Zweckbestimmung hier:



- Verkehrsgrün

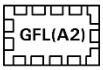
Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)



Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des MU3



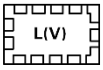
Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des MU2



Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des GE(N)



Mit Geh-, Fahr-, Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger des Flurstücks 725, Flur 75, Gemarkung Bielefeld



Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung

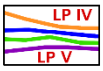
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt
(§ 9 Absatz 1 Nummern 20, 25 BauGB)

Anpflanzung von Schnitthecken (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung 8.3

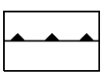


Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung 8.5

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

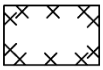


Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, siehe textliche Festsetzung 9.1.1



Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm, siehe textliche Festsetzung 9.2.1

Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Absatz 2 Nummer 1 und 2 BauGB)



Teilflächen 6, 7 und 9 mit Restbelastungen, siehe textliche Festsetzung 10.1

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

3 Maßangaben in Meter, hier z. B. 3,0 m

Örtliche Bauvorschriften
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

FD - Flachdach, maximal 5° Dachneigung

SD - Satteldach

WD - Walmdach

PD - Pultdach

40°- 48° Zulässige Dachneigung, hier z. B. mindestens 40° bis maximal 48°

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

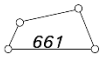
Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen:



- vorhandene Bebauung mit Hausnummer

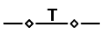
Flur 75

- Flurbezeichnung und Flurnummer



- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Leitungstrassen, Bestand (unverbindlich):



- Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand
(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)

- Entwässerungseinrichtungen, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb, 08/2023):

Schmutzwasserkanal



Regenwasserkanal

Planerische Darstellungen und Hinweise:



- Geländehöhen (nicht eingemessen) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)



- Geplante Geländehöhe in Meter über NHN (unverbindlich)



- Stadtbahnlinie nach Heepen Variante 12 (unverbindlich), Planverfasser: moBiel GmbH - VN Grundsatz- und Netzplanung, Stand: Januar 2014

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444);

die 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 7 der Verordnung vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225).

Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätzen 5 bis 10 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

Hinweis: Die Teilbauflächen in den urbanen Gebieten unterscheiden sich in dem Maß der baulichen Nutzung und in den Gestaltungsregelungen.

Im urbanen Gebiet MU mit den Teilflächen MU1, MU2 und MU3 gelten für die nach § 6a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sowie für die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 BauNVO folgende Einschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe oberhalb der Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig; dabei gilt: nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Bielefelder Sortimentsliste“ sind als Randsortimente nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und nicht mehr als 10 % der Gesamtkaufläche ausmachen.

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind unzulässig.

- Tankstellen sind unzulässig.

Hinsichtlich der Klassifizierung der Sortimente ist die nachstehende „Bielefelder Sortimentsliste“ maßgeblich (gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld aus Juli 2019):

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind
- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente sind
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche

- 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 Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Im GE(N) gilt für die nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sowie für die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 BauNVO gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO abweichend Folgendes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig.

- Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe, die jeweils das Wohnen wesentlich stören, sind unzulässig.

- Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig.

- Tankstellen sind unzulässig.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind unzulässig.

- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. Ä.) sind unzulässig.

- Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig; hiervon gilt abweichend:
  - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht; im Sinne des § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO muss die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

- Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

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.

2.2 Gebäudehöhe

Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN). Als maximale Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut in Meter über NHN.

2.3 Ausnahmeregelung 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 der Planzeichnung) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils genehmigten Trauf- oder Gebäudehöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= max. Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Gebäudehöhe).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise:

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstand bleiben hiervon jeweils unberührt.

3.2 Innerhalb der Teilflächen des urbanen Gebiets (MU) sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Terrassenüberdachung mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche

(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO)

4.1 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude aller Art, Trafostationen ausgenommen, unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen, offenen ebenerdigen Stellplätzen, die nicht dem bauordnungsrechtlichem Stellplatznachweis dienen, offenen ebenerdigen Fahrradstellplätzen und die Anlage von Vorgärten mit Rasenflächen, Bodendeckern, Stauden und Sträuchern.

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bis auf die zuvor genannten Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Hinweise: Mögliche Nutzungen sind zulässig, solange diese Bereiche nicht durch ein Planfeststellungsverfahren im Sinne einer Mobilitätstrasse überplant worden sind.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

5.1 Innerhalb der Teilfläche 3 des urbanen Gebiets (MU3) ist die Errichtung von Stellplätzen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 2 des urbanen Gebiets (MU2) sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

5.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen und Sichtfelder
(§ 9 Absatz 1 Nummern 10, 11 BauGB)

6.1 Von den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz sind Rettungsfahrzeuge und Sonderzufahrten ausgenommen. Entlang der Straße Am Stadtholz sind im Bereich des L (V) zusätzlich Versorgungsträger ausgenommen.

6.2 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7. Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen, Flächen für Versorgungsleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nummern 12 und 13 BauGB)

7.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt
(§ 9 Absatz 1 Nummern 20 und 25 BauGB)

8.1 <u>Stellplatzbegrünung</u>
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

8.2 Tiefgaragenbegrünung

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).

8.3 Anpflanzung von Schnitthecken

Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen; mindestens 3 Pflanzen je laufender 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.
Artenvorschläge: Rot-Buche, Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Liguster

8.4 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

Hinweise: Die Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. 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.

8.5 Erhalt von Einzelbäumen

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

9.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm

9.1.1 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. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vor der Baugenehmigung zu erbringen.

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.

9.1.2 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 im Baugenehmigungsverfahren vor der Baugenehmigung zu erbringen.

9.1.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:
Ausnahmen von den zuvor genannten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

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

9.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

9.2.1 Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm: Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen sind Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (= Immissionsorte) unzulässig, zulässig sind lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von Innenräumen.

Hinweis: Immissionsorte nach TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums (= zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum). Maßnahmen zur Konfliktlösung können z. B. Vorhangfassaden, Prallscheiben, Fensterkonstruktionen wie das Hamburger Fenster, verglaste Balkone und Loggien sein.
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.

9.2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:
Ausnahmen von den zuvor genannten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, sofern sichergestellt ist, dass kein maßgebender Immissionsort nach TA Lärm entsteht.

10. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Absatz 2 Nummer 1 und 2 BauGB)

10.1 Unzulässigkeit der Aufnahme von Wohnnutzungen im MU3

Gebäude mit Wohnnutzungen inkl. Außenwohnbereiche einschl. Spiel- und Freiflächen sind im MU3 so lange unzulässig, bis die in den Mischproben teilweise als Restbelastung noch nachgewiesenen Bodenverunreinigungen der Teilflächen 6 und 7 des Altstandorts 314 durch Benzo(a)pyren sowie der Teilfläche 9 durch schlackehaltiges Material, durch die Umsetzung der Maßnahmen des Bodenmanagementkonzepts bereinigt worden sind (Entnahme und ordnungsgemäße Entsorgung der Auffüllböden) und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen in der Altlastsanierung erfahrenen Gutachter attestiert wird.

Grundlage: BV Bleichstraße – Ehem. Produktionsfläche der BITEV Textilveredelung GmbH an der Bleichstraße 79 in 33607 Bielefeld – Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kottmann-Areal, Denker Umwelt Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden, 17.12.2024, Bielefeld.

11. Örtliche Bauvorschriften

(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien), Zwerchgiebel und Dachvorbauten sind erst ab einer Dachneigung von ≥ 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, wobei Einzelanlagen zusammenzurechnen sind (Bemessung: größte Länge des Bauteiles in der Dachhaut). Sie müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von jeweils mindestens 1,50 m einhalten. Die Firstoberkante der Nebendächer muss mindestens 0,50 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

11.1.2 Abweichungen in den Teilbauflächen MU1 und MU2

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage der Planzeichnung) können Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper sowie zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

11.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

11.2.1 Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

Bau- und Bodendenkmalschutz: Bau— und/oder Bodendenkmäler sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/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-bieiefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern,

wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (5 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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 Baumaß-nahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Unter-grund getroffen werden.
An dem alten, zentral gelegenen Gewerbestandort fanden seit vielen Jahren bis 2009 Stoff-verarbeitung 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 beseitigen sind. Es ist ein Bodenmanagementkonzept erstellt worden, auf das an dieser Stelle hingewiesen wird.

Grundlage: BV Bleichstraße – Ehem. Produktionsfläche der BITEV Textilveredelung GmbH an der Bleichstraße 79 in 33607 Bielefeld – Bodenmanagementkonzept für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kottmann-Areal, Denker Umwelt Consulting für Bauherren, Baufirmen, Planer und Behörden, 17.12.2024, Bielefeld.

Kampfmittel: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass wegen erkennbare Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld, des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke 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 Duldungsstreifen 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.
Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut von Versorgungsanlagen ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten, die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke, durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Abbruch- und Bauzeitenbeschränkung: Sofern vorhandene Gebäude abgebrochen oder saniert werden sollen, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten. Um das Töten oder Verletzen von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten zu vermeiden, sind Abbrüche zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar durchzuführen. Vor dem Abriss von Gebäuden müssen diese durch eine umweltfachliche Baubegleitung auf potentielle Lebensstätten von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten kontrolliert werden. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen werden. Wird ein Besatz festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld: Bei erforderlichen Fällarbeiten ist im gesamten Geltungsbereich die wirksame Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld in der Fassung vom 12.07.2022 zu beachten. Danach sind folgende Bäume geschützt:
- Laubbäume und Ginko mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
- Nadelbäume (außer Ginko) mit einem Stammumgang von mindestens 100 cm,
- Bäume, die mehrstämmig ausgebildet sind, wenn die Summe der Einzelstammumfänge mindestens 150 cm beträgt und wenigstens ein Stamm einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist,
- und Ersatzpflanzungen gemäß § 9 der Baumschutzsatzung, unabhängig von ihrem Stammumfang.

Der Stammumfang wird in Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend. Bei mehrstämmigen Bäumen wird die Summe der Stammumfänge zugrunde gelegt.

DIN-Normen: Alle aufgeführten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.