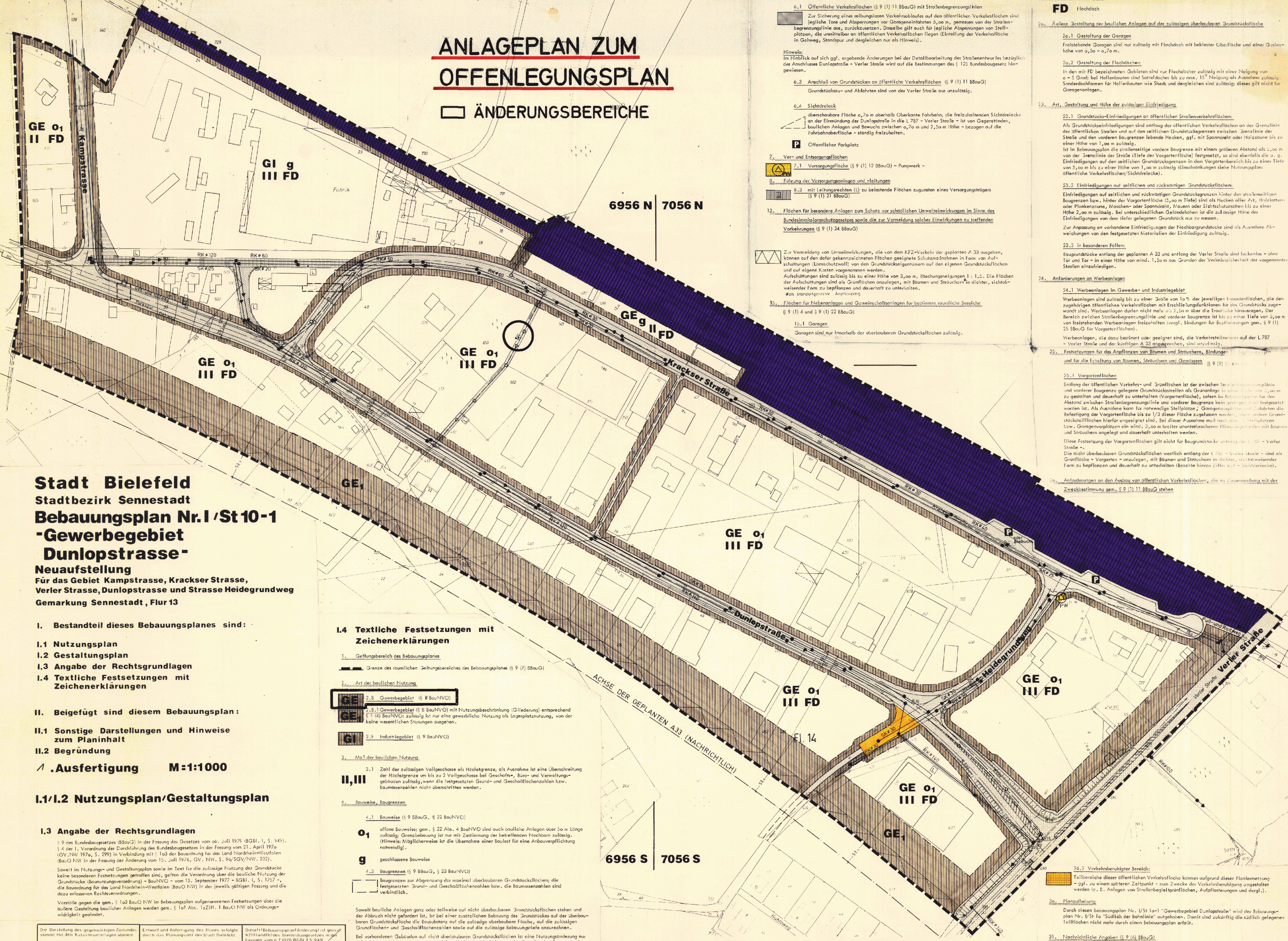
I/St 10-1 NU+GE 1. Ausf.

ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN

▭ ÄNDERUNGSBEREICHE



Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 -Gewerbegebiet Dunlopstrasse-

Neuaufstellung

Für das Gebiet Kampstrasse, Krackser Strasse, Verler Strasse, Dunlopstrasse und Strasse Heidegrundweg

Gemarkung Sennestadt, Flur 13

I. Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind:

- **I.1 Nutzungsplan**
- **I.2 Gestaltungsplan**
- **I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

II. Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

- **II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**
- **II.2 Begründung**

1 .Ausfertigung M=1:1000

I.1/I.2 Nutzungsplan/Gestaltungsplan

I.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom o6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
§ 4 der I. Verordnung der Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 197o (GV.NW 197o, S. 299) in Verbindung mit § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S. 96/SGV/NW. 232).

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 1o3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1o1 Abs. 1zZiff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

I.4 Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

2. Art der baulichen Nutzung

GE — 2.8 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE1 — 2.8.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) entsprechend § 1 (4) BauNVO: zulässig ist nur eine gewerbliche Nutzung als Lagerplatznutzung, von der keine wesentlichen Störungen ausgehen.

GI — 2.9 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

II,III — 3.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze; als Ausnahme ist eine Überschreitung der Höchstgrenze um bis zu 2 Vollgeschosse bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen bzw. Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Bauweise (§ 9 BBauG, § 22 BauNVO)

o_1 — offene Bauweise; gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch bauliche Anlagen über 5o m Länge zulässig; Grenzbebauung ist nur mit Zustimmung der betreffenden Nachbarn zulässig. (Hinweis: Möglicherweise ist die Übernahme einer Baulast für eine Anbauverpflichtung notwendig).

g — geschlossene Bauweise

4.3 Baugrenzen (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO)

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen; die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen bzw. die Baumassenzahlen sind verbindlich.

Soweit bauliche Anlagen ganz oder teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen und der Abbruch nicht gefordert ist, ist bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstückes auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Bausubstanz auf die zulässige überbaubare Fläche, auf die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sowie auf die zulässige Bebauungstiefe anzurechnen.

Bei vorhandenen Gebäuden auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Hinsichtlich der Änderung an und in diesen Gebäuden gilt dasselbe wie für die abzubrechenden baulichen Anlagen (s. 4.6)

4.6 Abzubrechende Gebäude

4.6.1 Abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile auf ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig; bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig, wenn der Abbruch noch nicht gefordert und für die Änderungen eine besondere Zustimmung der Stadt eingeholt wird.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) mit Straßenbegrenzungslinien

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,oo m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen (Einteilung der Verkehrsfläche in Gehweg, Standspur und dergleichen nur als Hinweis).

Hinweis:
Im Hinblick auf sich ggf. ergebende Änderungen bei der Detailbearbeitung des Straßenentwurfes bezüglich des Anschlusses Dunlopstraße - Verler Straße wird auf die Bestimmungen des § 125 Bundesbaugesetz hingewiesen.

6.3 Anschluß von Grundstücken an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

Grundstückszu- und Abfahrten sind von der Verler Straße aus unzulässig.

6.4 Sichtdreieck

überschaubare Fläche o,7o m oberhalb Oberkante Fahrbahn; die freizuhaltenden Sichtdreiecke an der Einmündung der Dunlopstraße in die L 787 - Verler Straße - ist von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen o,7o m und 2,5o m Höhe - bezogen auf die Fahrbahnoberfläche - ständig freizuhalten.

P — Öffentlicher Parkplatz

7. Ver- und Entsorgungsflächen

7.1 Versorgungsfläche (§ 9 (1) 12 BBauG) - Pumpwerk -

8. Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen

8.3 mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten eines Versorgungsträgers (§ 9 (1) 21 BBauG)

13. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen, die von dem KFZ-Verkehr der geplanten A 33 ausgehen, können auf den dafür gekennzeichneten Flächen geeignete Schutzmaßnahmen in Form von Aufschüttungen (Lärmschutzwall) von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Grundstücksflächen und auf eigene Kosten vorgenommen werden.
Aufschüttungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3,oo m, Böschungsneigungen 1 : 1,5. Die Flächen der Aufschüttungen sind als Grünflächen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern* in dichter, sichtabweisender Form zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
*als standortgerechte Anpflanzung

15. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche § 9 (1) 4 und § 9 (1) 22 BBauG)

15.1 Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

16. Sonstige Festsetzungen

FD — Flachdach

2o. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche

2o.1 Gestaltung der Garagen

Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach mit bekiester Oberfläche und einer Gesimshöhe von o,5o - o,7o m.

2o.2 Gestaltung der Flachdächer:

In den mit FD bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig mit einer Neigung von o - 5 Grad; bei Hallenbauten sind Satteldächer bis zu max. 15° Neigung als Ausnahme zulässig. Sonderdachformen für Hallenbauten wie Sheds und dergleichen sind zulässig; dieses gilt nicht für Garagenanlagen.

23. Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Einfriedigung

23.1 Grundstücks-Einfriedigungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen:

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,oo m zulässig.
Ist im Bebauungsplan die straßenseitige vordere Baugrenze mit einem größeren Abstand als 5,oo m von der Grenzlinie der Straße (Tiefe der Vorgartenfläche) festgesetzt, so sind ebenfalls die o. g. Einfriedigungen auf den seitlichen Grundstücksgrenzen in dem Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von 5,oo m bis zu einer Höhe von 1,oo m zulässig (Einschränkungen siehe Nutzungsplan: öffentliche Verkehrsflächen/Sichtdreiecke).

23.2 Einfriedigungen auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen:

Einfriedigungen auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche (5,oo m Tiefe) sind als Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten bis zu einer Höhe 2,oo m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien der Einfriedigung zulässig.

23.3 in besonderen Fällen:

Baugrundstücke entlang der geplanten A 33 und entlang der Verler Straße sind lückenlos - ohne Tür und Tor - in einer Höhe von mind. 1,5o m aus Gründen der Verkehrssicherheit der vorgenannten Straßen einzufriedigen.

24. Anforderungen an Werbeanlagen

24.1 Werbeanlagen im Gewerbe- und Industriegebiet

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von 1o % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,5o m über die Traufhöhe hinausragen. Der Bereich zwichen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5,oo m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten (vergl. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG für Vorgartenflächen).

Werbeanlagen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der L 787 - Verler Straße und der künftigen A 33 anzusprechen, sind unzulässig.

25. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BBauG)

25.1 Vorgartenflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,oo m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,oo m breiter ununterbrochener Pflanzungsstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Diese Festsetzung der Vorgartenflächen gilt nicht für Baugrundstücke entlang der L 787 - Verler Straße -.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen westlich entlang der L 787 - Verler Straße - sind als Grünfläche - Vorgarten - anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern in dichter, sichtabweisender Form zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beachte hierzu Ziffer 6.4 - Sichtdreiecke).

26. Anforderungen an den Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung gem. § 9 (1) 11 BBauG stehen

26.2 Verkehrsberuhigter Bereich:

Teilbereiche dieser öffentlichen Verkehrsfläche können aufgrund dieser Planfestsetzung - ggf. zu einem späteren Zeitpunkt - zum Zwecke der Verkehrsberuhigung umgestaltet werden (z. B. Anlegen von Straßenbegleitgrünflächen, Aufpflasterungen und dergl.).

3o. Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan Nr. I/St 1o-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" wird der Bebauungsplan Nr. I/St 1o "Südlich der Bahnlinie" aufgehoben. Damit sind zukünftig die südlich gelegenen Teilflächen nicht mehr durch einen Bebauungsplan erfaßt.

31. Nachrichtliche Angaben (§ 9 (6) BBauG)

3o.1 Fläche für Bahnanlagen

II.1 Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

RK — Regenwasserkanal vorhanden
RK — Regenwasserkanal geplant
SK — Schmutzwasserkanal vorhanden
SK — Schmutzwasserkanal geplant

Vorhandener Baumbestand innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; der Baumbestand sollte bei der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Böschungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Übersicht:

ca.	23,72 ha	gewerbliche Baufläche
ca.	3,49 ha	öffentliche Verkehrsfläche
ca.	2,90 ha	Flächen für Bahnanlagen
ca.	0,01 ha	Versorgungsflächen
ca.	30,12 ha	Größe des Plangebietes

Hinweis:

Andere Festsetzungen und Hinweise - Ziffern 5, 9 -12, 14, 17-19, 21, 22, 27 - 29 der Musterlegende der Stadt - enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15. Sept. 1976.

1-St 10-1 Nü Anlageplan

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.
Bielefeld, den 12. FEB. 1981
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Katasteramt
Leitender Vermessungsdirektor
Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt.
Bielefeld, den 02. DEZ. 1981
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Katasteramt
Leitender Vermessungsdirektor

Entwurf und Anfertigung des Planes erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld.
Bielefeld, den 17.11.1981
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.
Leitender Stadtbaudirektor

Diese(r) Bebauungsplan(Änderung) ist gemäß §2(1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 am ________ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld, den ________
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 in der Zeit vom ________ bis ________ öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ________ ortsüblich bekannt gemacht.
Bielefeld, den ________
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) und (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 am ________ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.
Bielefeld, den ________
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

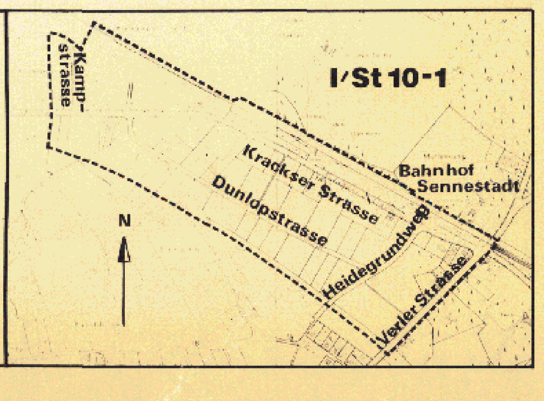
Dieser Plan hat einschl. des Textes und der Begründung gem. § 2a (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S.949 in der Zeit vom ________ bis ________ erneut öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am ________ ortsüblich bekannt gemacht.
Bielefeld, den ________
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt i.A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am 14.12.81 beschlossen.
Dieser Plan ist gem. § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.5.1979 (GV NW 1979 S.408) - vom Rat der Stadt am 14.12.81 als Satzung beschlossen worden.
Bielefeld, den 17.12.81
Oberbürgermeister Ratsmitglied
Schriftführer

Dieser Plan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 mit Verfügung vom 17. FEB. 1982 genehmigt worden.
Detmold, den 17. FEB. 1982
Der Regierungspräsident Im Auftrage
Az. 35.21.11 -

Dieser genehmigte Plan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 6.7.1979 BGBl. I S. 949 ab 08.03.82 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Die Genehmigung und der Ort der Bereithaltung des Bebauungsplanes während der Dienststunden sind am 08.03.82 in den beiden Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen Blatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, den 08. März 1982
Stadt Bielefeld der Oberstadtdirektor Planungsamt

Bebauungsplan Nr. I / St 10-1 - Gewerbegebiet Dunlopstraße -

Nutzungs- und Gestaltungsplan

Az.: