

Bebauungsplan Nr. I/ST. 30 „Gewebegebiet Lorbeerweg“

Teilplan 2

Für das Gebiet Verler Straße-Sender Straße-Lorbeerweg-
künftige Autobahn A 33

Textliche Festsetzungen

Satzung

C. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.92 (GV. NW. 1992 S. 467 ff.).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW. 1992 S. 124).

Hinweise:

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 § 81 (4) BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

D Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

0



Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

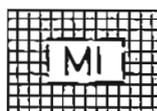
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten
gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergeben -

1



Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Mischgebiete - MI -
gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind nach § 1 (6) 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

Ziffer 1: Wohngebäude,
Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude,
Ziffer 3: Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 4: sonstige Gewerbebetriebe
Ziffer 5: Anlage für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Ziffer 6: Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind nach § 1 (6) 2 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO:

Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe
Ziffer 7: Tankstellen

Ausnahmen:

Einzelhandelsnutzungen in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit sonstigen im Mischgebiet ansässigen Betrieben sind als Ausnahme zulässig.

2

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse - VG -

Zahl der VG als Höchstgrenze
(siehe hierzu "Gebäudehöhen")

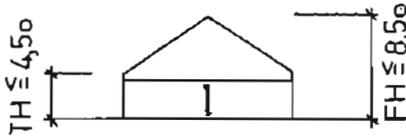
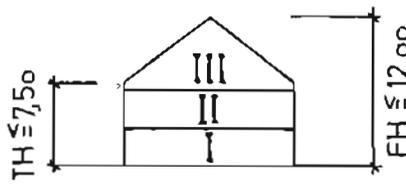
2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 (2) 4 und 18 (2) BauNVO

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern: TH = Traufhöhe
- Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern: TH = Traufhöhe
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der gewachsenen natürlichen Erdoberfläche.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung gelten folgende Höhen baulicher Anlagen:

<p>I 35°</p> 	<p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Dachneigung, Drenpelhöhe, Firsthöhe FH, Traufhöhe TH siehe textliche Festsetzungen Ziffer 11</p>
<p>III 25°-38°</p> 	<p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Dachneigung, Drenpelhöhe, Firsthöhe FH, Traufhöhe TH siehe textliche Festsetzung Ziffer 11</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>Unter Ausnutzung der festgesetzten Höchstwerte der Dachneigung, der Trauf- und Firsthöhe sowie der Drenpelhöhe ergibt sich im Dachraum jeweils ein Vollgeschoß</p>

3

Bauweise, überbaubare nicht überbaute Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

0

Offene Bauweise

Baugrenzen
gemäß § 23 BauNVO

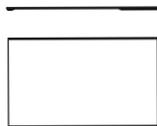


Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

4

Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie



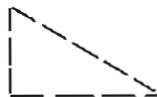
Öffentliche Verkehrsfläche
gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Anmerkung:

Einteilung in Begleitgrün, Gehweg, Fahrbahn und dergl. nur als Hinweis.

Sichtdreiecke

Die überschaubare Fläche ist 0,7 m oberhalb der Oberkante Fahrbahn von Anpflanzungen und sonstigen Anlagen freizuhalten.



Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:

Zu- und Abfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Straßen unzulässig.



5

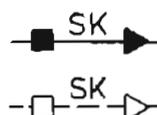
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen: Flächen für die Abwasserbeseitigung: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) Ziffern 13, 14, 16 und 21 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Ziffern 13 und 14 BauGB

Anmerkung:

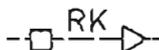
vorhandener Schmutzwasserkanal (nur nachrichtlich)

geplanter Schmutzwasserkanal (nur nachrichtlich)





vorhandener Regenwasserkanal (nur nachrichtlich)



geplanter Regenwasserkanal (nur nachrichtlich)

Die Benutzung der dargestellten Kanalleitung ist erst nach Prüfung des jeweiligen Einzelvorhabens (Neubau oder Erweiterung) durch das Tiefbauamt, Abteilung Stadtentwässerung zulässig.

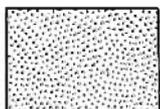


Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträgers (z. B. Stadt Bielefeld, Stadtwerke u. ä.) und der Allgemeinheit

6

Grünflächen

gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Grünzug/Park

n.G.

Grünzug/naturnahe Grünanlagen

F+R

Kombinierter Fußweg/Radweg im Grünzug (nur als Hinweis)



Private Grünflächen

gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Dauerkleingärten

n.G.

naturnahe Grünanlage

unzulässig sind:

- landschaftliche Veränderungen
- jegliche bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB
- Aufschüttungen, Abgrabungen und Ausschachtungen sowie die Änderung oder Beschädigung der Bodengestalt auf andere Art und Weise

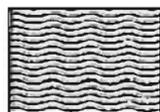
Anmerkung:

Anpflanzungen bedürfen der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde sowie ggf. der unteren Wasserbehörde.

7

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB



Wasserflächen

gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

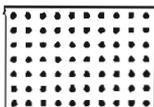
Zweckbestimmung:

- Ⓢ See/Teichanlage
- Ⓑ Bachlauf
(siehe auch Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen)

8

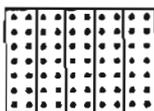
Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Ziffern 18 und 20 BauGB



Wald

gemäß § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB



Wald

gemäß § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB

Zweckbestimmung:

Ersatzaufforstung/Erstaufforstung gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Anmerkung:

Bestandsschutz vorhandener Bebauung im Wald

Für das auf der als Wald festgesetzten Fläche vorhandene Wohnhaus Verler Straße 91 besteht ein "erweiterter Bestandsschutz".

Die bestehende Wohnnutzung kann weiter ausgeübt werden. Instandsetzungen, Modernisierungen und geringfügige Erweiterungen des Gebäudes sind zulässig.

Der Bestandsschutz umfaßt nicht den Ersatz des vorhandenen Gebäudes durch einen Neubau.

9

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Vorgartenfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

zu erhaltende "Bäume" innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche - gilt flächenbezogen - gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

Ausnahme:

Die Beseitigung dieser Bäume ist als Ausnahme zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bau oder der wesentlichen Änderung der Verkehrsanlagen steht.

Anmerkung:

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld (Baumschutzsatzung) vom 03.04.1987" ist analog anzuwenden - ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich -.



zu erhaltendes Gewässer (Bachlauf), offen fließendes Gewässer, gilt flächenbezogen

Anmerkung:

Für die über normale Unterhaltung hinausgehenden Maßnahmen (Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer) ist vor Baubeginn eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz WHG erforderlich.

10

Von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung:

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesemissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz

Anmerkung:

Werden in den Betrieben und Anlagen wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, hergestellt, behandelt, verwendet, verarbeitet, umgeschlagen oder gefördert, so sind Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instand zu halten, ordnungsgemäß zu warten sowie regelmäßig zu beproben. Die Grundwasserproben sind durch ein ausgewiesenes Fachlabor zu analysieren. Lage und Ausbau der Meßstellen sowie Beprobungs- bzw. Untersuchungsintervalle sind mit dem Wasserschutzamt abzustimmen und festzulegen. Die Untersuchungsergebnisse sind fortschreibend zu dokumentieren.

Es ist sicherzustellen, daß die Basis von Tankanlagen für wassergefährdende Stoffe immer oberhalb des Grundwasserspiegels liegt. Vor Errichtung unterirdischer Tankanlagen ist durch gezielte Erhebung der Grundwasserflurabstände und Auswertung von Zeitreihen der Grundwasserstände nachzuweisen, daß diese Anforderungen bei allen Grundwasserständen eingehalten werden.

Anmerkung:

Zur Verringerung der nutzungsbedingten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur solche Flächen versiegelt werden, für die aufgrund ihrer Funktion (Bebauung, Zu- und Abfahrten, Pkw-Stellplätze und dergleichen) eine entsprechende Befestigung unverzichtbar ist. Soweit möglich sollte auf versickerungsfähigen Flächen eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers angestrebt werden. Auf Verkehrsflächen anfallendes und sonstwie potentiell belastetes Niederschlagswasser darf wegen der kurzen Filterstrecke nicht versickert werden.

Wegen der innerhalb des Plangebietes uneinheitlichen Grundwasserflurabstände können Versickerungsmaßnahmen nur örtlich Erfolg haben. Im Zuge konkreter Bauplanung ist durch gezielte Untersuchungen festzustellen, ob und welche Versickerungsmaßnahmen jeweils möglich sind, ob sie unter allen Niederschlagsbedingungen wirksam sein werden bzw. welche zusätzlichen technischen Einrichtungen zur Regenwasserableitung ggf. erforderlich sind.

11

Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW
(örtliche Bauvorschriften)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform:

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

35°
25°-38°

Geneigtes Dach, Neigung 25 - 38 ° bzw. 35 °

Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Bei einer Dachneigung von mind. 30 ° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

Der Einbau von Solarzellen in geneigte Dächer ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.

Einzel- und Doppelgaragen sind zulässig mit Flachdach (0 - 15 °) oder mit geneigtem Dach, Neigung 25 ° - 38 °. Gemeinschaftsgaragen und entsprechende Anlagen mit 3 und mehr Einzelgaragen sind nur zulässig mit Flachdach, Neigung 0 - 15 °.

Sockel

Sie dürfen max. 0,60 m hoch sein. Diese Höhe ist bergseitig von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

Drempel

sind zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante Sparren zu messen.

Anmerkung:

Drempel im Sinne dieser Festsetzung sind alle geraden Außenwände und -wandteile zwischen Oberkante Rohdecke und traufenseitigen Dachschrägen.

Werbeanlagen in Mischgebieten - MI -

In Mischgebieten dürfen Werbeanlagen in einer Gesamthöhe von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind, errichtet werden. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,50 m über die Traufhöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten (Vorgartenfläche gemäß Ziffer 9).

Betriebe und Betriebsteile sowie Werbeanlagen dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der künftigen Autobahn A 33 anzusprechen, sind ausgeschlossen.

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen aller Art als Hecken, Holzplatten- oder Plankenzäune nur bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden. An öffentlichen Grünflächen dürfen Einfriedigungen aller Art als Hecken, Holzplatten- oder Plankenzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m errichtet werden.

Ausnahmen:

Als Ausnahme dürfen Einfriedigungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden, wenn sie in einem Abstand von mind. 3,00 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche errichtet werden und die Flächen zwischen der öffentlichen Fläche und der Einfriedigungen in dichter, sichtbar abweisender Form mit ausschließlich standortgerechten

Laubgehölzen (z. B. Baumarten: Stieleiche, Hainbuche, Esche; Straucharten: Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose) bepflanzt werden.

Zur Anpassung an vorhandene Einfriedigungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien und Höhen der Einfriedigungen erlaubt.

Einfriedigungen in besonderen Fällen

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-Einfahrten 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind ausgeschlossen.

Gestaltung von Gemeinschaftsstellplätzen für Pkw

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze für mehr als 5 Pkw durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sinne von Ziffer 9 dieser textlichen Festsetzungen zu unterbrechen. Auf mind. 5 Stellplätze ist eine unbefestigte Baumscheibe in der Größe eines Stellplatzes anzulegen, mit Bordsteinen einzufassen und mit einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum dauerhaft zu bepflanzen. Ausnahmsweise sind auch ebenso unbefestigte Baumscheiben von 2,00 m mal 2,00 m lichtetes Maß möglich. Durchgehende Pflanzstreifen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen ein lichtetes Maß von 2,00 m nicht unterschreiten.

12

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB

Bauliche Anlagen im Bereich von Bundesfernstraßen

Anmerkung:

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes geplante Trasse der künftigen Autobahn A 33 wurde durch ein besonderes Planfeststellungsverfahren rechtsverbindlich festgesetzt und entlang der Grenze des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Bauliche Anlagen längs der Autobahn A 33 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unterliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz - FStrG in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:

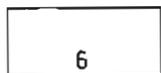
Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der

Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 (in Kraft seit 08.04.1987)" ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig -.

Baudenkmale im Bebauungsplangebiet

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

E. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurgrenze



Standort der eingemessenen und zu erhaltenden Bäume (entsprechende Festsetzungen siehe Ziffer 9)

Anmerkung:

Südöstlich der Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) ist die Altdeponie I 142 (Industrie-müll) bekannt. Bezüglich dieser Deponien wird auf die Begründung zum Bebauungsplan - Punkt F 3 c "Belange des Umweltschutzes" - hingewiesen.

Übersicht:

Mischgebiet	ca. 0,52 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,73 ha
Private Grünfläche	ca. 1,31 ha
Wasserfläche	ca. 0,70 ha
Wald	ca. 4,48 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,77 ha
Gesamtfläche	<u>ca. 9,51 ha</u> =====

Bebauungsplan Nr. I/St 30 "Gewerbegebiet/Lorbeerweg", Teilplan 2
 Fassung: Satzung 1993

