

Bebauungsplan Nr. I/St 35

"Gewerbegebiet Beckhof"

Textliche Festsetzungen

Satzung

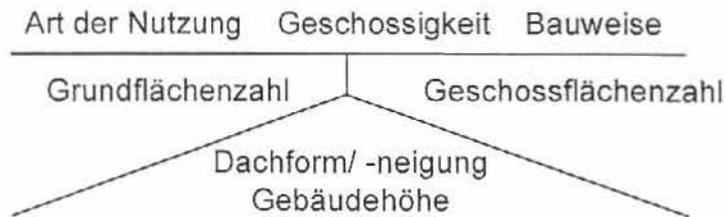
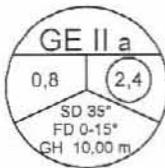
4. Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

| | |
|--|--|
| B. | Angabe der Rechtsgrundlagen |
| | <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766);</p> <p>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 Gesetz vom 20.02.2004 (GV NRW S. 96).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gemäß § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I/St 35 "Gewerbegebiet Beckhof" ist am 23.09.2003 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gemäß § 244 (2) BauGB).</p> |
| C. | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen |
| (0) | Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB |
|   | <p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -</p> |

(1)

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

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



MI

Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) BauNVO

Zulässig sind unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_{WA} nicht überschreiten:

57 dB (A) / m² tags

42 dB (A) / m² nachts

(Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)

Zulässig sind:

- vorhandene Wohngebäude "Am Beckhof" Nr. 46 / 48 gemäß § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO - siehe auch Ziffer 9 der Festsetzungen -
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO

| | | |
|--|---|--|
| <table border="1"> <tr> <td>GE</td> </tr> </table> | GE | <p>Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsgliederung gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO</p> |
| GE | | |
| <p>GE1</p> | <p><u>Zulässig sind</u> unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_{wa} nicht überschreiten:</p> <p>innerhalb des GE1 60 dB (A) / m² tags 45 dB (A) / m² nachts</p> | |
| <p>GE2</p> | <p>innerhalb des GE2 57 dB (A) / m² tags 42 dB (A) / m² nachts (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)</p> | |
| <p>GE1/GE2</p> | <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO - Tankstellen gemäß 3 (2) Ziffer 3 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO <p><u>Zulässig sind als Ausnahme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO. Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO <p><u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist. - Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen. <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW 1996 als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO <p><u>Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO | |

SO

Sonstiges Sondergebiet - SO - gemäß § 11 (3) BauNVO

Zulässig ist ein

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung:

Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m²

unter der Voraussetzung, dass für die gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_{WA} nicht überschritten werden:

57 dB (A) / m² tags

42 dB (A) / m² nachts

(Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)

In dem Sondergebiet ist der Verkauf von folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen auf der Grundlage der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse (Junker und Kruse, August 2003) als Kernsortiment zulässig

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- (Schnitt-) blumen
- Tiernahrung

In dem Sondergebiet ist der Verkauf von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen als Aktionsware auf maximal 100 m² zulässig.

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

(2.1) Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl - GRZ, GFZ -
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen die Bestimmungen des § 17 BauNVO:

| Baugebiet | Grund- flächenzahl (GRZ) | Geschoss- flächenzahl (GFZ) |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------------|
| GE / SO | 0,8 | (2,4) |
| MI | 0,6 | (1,2) |

(2.2) Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

z.B. III Zahl der VG als Höchstgrenze, zulässig sind höchstens 3 VG (siehe nachstehende Ziffer 2.3 "Höhe baulicher Anlagen")

(2.3)

Höhen baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

GH

maximal Zulässige Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe - GH -

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

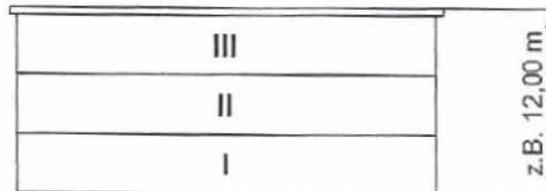
Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

Anmerkung:

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

Ein Anfüllen der Baugrundstücke ist zulässig. Für die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gemäß § 7 (4) BauONRW ist das Maß der Geländeoberfläche nach der Auffüllung relevant.

z.B. III FD
Flachdach



Zahl der maximal zul.
Vollgeschosse - VG -

maximal
Gebäudehöhe - GH -

II

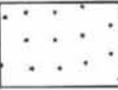
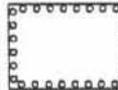
10,00 m / 13,00 m

III

12,00 m

| | |
|--|--|
| (3) | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB |
| <ul style="list-style-type: none"> o offene Bauweise a abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)  <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 (1) und (3) BauNVO</p>  <p>maximale überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> | <p><u>Bauweise</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO</p> |
| (4) | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB |
| | <p>Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn in den GE - Gebieten ein Abstand von 5,00 m zu den vorh. und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Stellplatzanordnung nachrichtlich dargestellt.</p> |

| | |
|------------|---|
| (5) | Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
| | <u>Straßenbegrenzungslinie</u> |
| | <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
| | <u>Anmerkung:</u> Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahn und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt. |
| | <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
| F / R | Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg |
| | <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB |
| | <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:</u> Zu- und Abfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Straßen unzulässig. |
| (6) | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB |
| | <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB |
| | Zweckbestimmung: Elektrizität / Netztrafostation (maximal Grundfläche: 6,00m x 6,00m) |
| | <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB |
| | Die Erreichbarkeit der Netztrafostationen ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) sicherzustellen. |
| ⓕ | Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger |
| Ⓛ | Leitungsrecht zugunsten des RWE Gas AG (Mitteldruckgasleitung) |
| | <u>Anmerkung:</u> Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende verschmutzte Niederschlagswasser (Kategorie III gemäß RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 -IV-9 031 001 2104 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" -) muss vor Übergabe an den öffentlichen Regenwasserkanal einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden. Die Art der Abwasserbehandlung bestimmt |

| (7) | Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|---|------|---------------------|-----------------|--|------|---------------------|----------------|---|------|---------------------|------------------|---|------|---------------------|
|  | private Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (8) | Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <p>Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen den Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzung von Bauflächen und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Der Ausgleich erfolgt als Sammelausgleich.</p> <table border="1" data-bbox="318 680 1401 995"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ersatzfläche (Nr. / Lage)</th> <th>anrechenbare Kompensationsfläche (ha)</th> <th>Art der Maßnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 / Krackser Straße</td> <td>Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilbereich)</td> <td>1,39</td> <td>Laubholzaufforstung</td> </tr> <tr> <td>2 / Westkampweg</td> <td>Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571 (Teilbereich)</td> <td>2,62</td> <td>Laubholzaufforstung</td> </tr> <tr> <td>3 / Südkampweg</td> <td>Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1299 (Teilbereich)</td> <td>1,77</td> <td>Laubholzaufforstung</td> </tr> <tr> <td>2a / Westkampweg</td> <td>Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 (Teilbereich)</td> <td>0,86</td> <td>Laubholzaufforstung</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Anmerkung:</u> Die Maßnahmen auf den Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenermittlung (NZO GmbH 04/2004) durchgeführt.</p> <p><u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</u></p> <p>Innerhalb der umgrenzten Flächen entlang der Gildemeisterstraße und der Straße Am Beckhof/Falkenstraße in einer Breite von 4,00 m sind mit Stiel-Eichen (Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm) im Abstand von 15,00 m zu bepflanzen. Unter den Stiel-Eichen ist eine durchgehende, einreihige Strauchpflanzung (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,50 m) anzulegen (Arten entlang GE-Gebiet: Pfaffenhütchen, Faulbaum, Stechhülse, Blauroter Hartriegel, Gemeiner Schneeball; Arten am SO-Gebiet: Besenginster, Sanddorn, Kriechende Rose, Stachelbeere, Rote Heckenkirsche). Im Unterwuchs ist eine Wildkrautflur mit Arten des Sandtrockenrasens einzusäen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.</p> <p><u>Pflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen im SO-Gebiet</u> Im Bereich der zentralen Stellplatzflächen sind 6 Feld-Ahorne (Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und durch 3 Pfähle zu sichern. Im Unterwuchs sind Pflanzbeete anzulegen.</p> <p>Für die Stellplätze im Randbereich des Parkplatzes des SO-Gebietes erfolgen die entsprechenden Baumpflanzungen (Stiel-Eichen) innerhalb der Pflanzgebotfläche entlang der Gildemeisterstraße und der Straße Am Beckhof/Falkenstraße (1 Baum pro 6 Stellplätze).</p> <p>Zwischen den zentralen doppelreihigen Stellplätzen und beidseitig der Einfahrt von der Planstraße in das SO-Gebiet sind Pflanzbeete mit einer Breite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzbeete sind mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Immergrün), mit Stauden (z.B. Heidekraut) oder niedrigwüchsigen Sträuchern (z.B. Färber-Ginster) zu</p> | Ersatzfläche (Nr. / Lage) | | anrechenbare Kompensationsfläche (ha) | Art der Maßnahme | 1 / Krackser Straße | Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilbereich) | 1,39 | Laubholzaufforstung | 2 / Westkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571 (Teilbereich) | 2,62 | Laubholzaufforstung | 3 / Südkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1299 (Teilbereich) | 1,77 | Laubholzaufforstung | 2a / Westkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 (Teilbereich) | 0,86 | Laubholzaufforstung |
| Ersatzfläche (Nr. / Lage) | | anrechenbare Kompensationsfläche (ha) | Art der Maßnahme | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 / Krackser Straße | Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilbereich) | 1,39 | Laubholzaufforstung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 / Westkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571 (Teilbereich) | 2,62 | Laubholzaufforstung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 / Südkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1299 (Teilbereich) | 1,77 | Laubholzaufforstung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2a / Westkampweg | Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 (Teilbereich) | 0,86 | Laubholzaufforstung | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Durchgrünung der MI- und GE-Gebiete

Die Stellplatzflächen innerhalb der Gewerbegebiete und im Bereich des Mischgebietes sind wie folgt zu begrünen und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Je 6 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der unten angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pfählen zu sichern. Bei doppelreihigen Stellplatzanordnungen ist ein Pflanzbeet von mindestens 2,00 m Breite (lichtes Maß) zwischen den Stellplatzreihen vorzusehen. Bei einreihiger Anordnung wird je 6 Stellplätze ein Baum auf der Fläche von jeweils einem Stellplatz gepflanzt.

Die Pflanzgruben sind mindestens in der Größe 2,50 x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Diese Flächenanteile sind nicht zu versiegeln, mit Bodendeckern (z.B. Efeu, Immergrün) oder Stauden (z. B. Heidekraut) zu begrünen, gegen Überfahren und Bodenverdichtung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden.

Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bäume 1. Größe:

| | | |
|---------------|---|---------------------|
| Stiel-Eiche | - | Quercus robur |
| Winter-Linde | - | Tilia cordata |
| Sommer- Linde | - | Tilia platyphyllos |
| Esche | - | Fraxinus excelsior |
| Berg-Ahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | - | Acer platanoides |

Bäume 2. Größe:

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Sand-Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |
| Walnuß | - | Juglans regia |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |
| Feld-Ahorn | - | Acer campestre |
| Wild-Apfel | - | Malus sylvestris |
| Speierling | - | Sorbus domestica |
| Traubenkirsche | - | Prunus padus |

Strauchartenauswahl für Hecken:

| | | |
|--------------------------|---|----------------------|
| Faulbaum | - | Frangula alnus |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | - | Rosa canina |
| Stechhülse | - | Ilex aquifolium |
| Schwarzer Holunder | - | Sambucus nigra |
| Blauroter Hartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Pfaffenhütchen | - | Evonymus europaeus |
| Gemeiner Schneeball | - | Viburnum opulus |
| Eingrifflicher Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Zweigrifflicher Weißdorn | - | Crataegus laevigata |
| Sanddorn | - | Hippophae rhamnoides |

Fassaden- und Dachbegrünung

Die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB

Innerhalb der umgrenzten Fläche gilt neben der Erhaltung gleichzeitig das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückigen Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Baumartenwahl hat sich dabei an den Bestand des Umfeldes zu orientieren. So sind Ergänzungen im Bereich der Alt-Eiche nur wiederum mit Stiel-Eichen durchzuführen, um den prägenden Charakter der Baumreihe zu erhalten. In der Randbereichen zur privaten Grünfläche und entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen Arten des Eichen-Birkenwaldes nachgepflanzt werden.



zu erhaltender Baum (Festsetzung mit Kronentraufbereich)

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume (zu erhaltender Baum) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18920). Vor Beginn von Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronentraufenbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

| | |
|---|--|
| (9) | Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB |
|  | <p>Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist bei einer Neubebauung / Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erbringen:</p> <p>Die Gebäude zu Wohnzwecken sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechende schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel lt. DIN 4109 in allen Geschossen ist zu erbringen.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt (siehe Ziffer (1) Art der baulichen Nutzung).</p> <p><u>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</u></p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für Betriebsleiterwohnungen bzw. Büros mit</p> <p>erf. $R'_{w,res} \geq 40/45$ dB (Wohnungen) erf. $R'_{w,res} \geq 35/40$ dB (Büros) einzuhalten.</p> |
| (10) | Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONRW (örtliche Bauvorschriften) |
| (10.1) | <u>Werbeanlagen</u> Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> - die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt; - je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden; - sie bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nur in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden; - sie bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen den oberen Abschluss der zugeordneten Außenwandflächen (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,50 m überragen. - sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen; - sie je Fassadeneinheit eine Größe von insgesamt 6% der Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, nicht überschreiten; - sie als Ausleger 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers 3,00 m über dem Gehsteig bzw. 4,50 m über befahrbaren Flächen (Fahrbahn, Zu- und Abfahrten, Stellplätze) liegt. |

Anmerkung:

Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumbegrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudefront ablesbar sein muß. Die Fassadeneinheit wird durch das Breitenmaß des Gebäudes oder des Gebäudeteiles, seine vertikalen Außenkanten vom Erdboden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterteilungen der Fassadeneinheit.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m² nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Gildemeisterstraße ist jeweils zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Breite von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 4,20 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern jeder Art freizuhalten (Vorgartenfläche gemäß Ziffer 8).

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

(10.2)DachgestaltungDachformen und Dachneigung

FD Flachdach

SD Satteldach

Dachneigung: Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung (0°-15°, 15°-30°, 38°-48°)

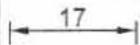
Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(Höhe von baulichen Anlagen siehe Ziffer 2.3 dieser textlichen Festsetzungen)

| | |
|---|--|
| (10.3) | <p><u>Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen</u></p> <p><u>Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:</u></p> <p>An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.</p> <p>Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.</p> <p><u>Einfriedungen an privaten Grünflächen:</u></p> <p>Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Einfriedung als Maschendraht-, Metallgitterzaun oder als lebende Hecke mit einer Höhe von 2,00 m entlang der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete zu errichten.</p> |
| (11) | <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB</p> |
|  | <p>Umgrenzung des Standortes der ehemaligen Gärtnerei als Altlastenverdachtsfläche. Eine Untersuchung erfolgt im Rahmen der Umnutzung der Gärtnerei.</p> |
| (12) | <p>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB</p> |
| <p>D</p> <p>ND</p> | <p>Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Fachwerk-Bauernhaus "Alter Beckhof", Am Beckhof 60)</p> <p>Naturdenkmal (Alteiche)</p> |

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



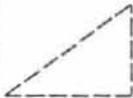
vorhandene Flurstücksgrenze

3475

Flurstücksnummer



zu entfernender Baum



Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugruppenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.