

# Bebauungsplan

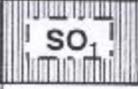
Nr.:1 / ST 4/5 –NA-

„ Gewerbegebiet / sonstige Sondergebiete  
Boschstraße“  
„**Stadtbezirk Sennestadt**“

Satzung

Textliche Festsetzungen

|   |   |
|---|---|
| <b>C</b>  | <b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>  |
|   | <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);</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 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV NW S. 458).</p> <p><i>Anmerkung</i></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 Abs. 1 Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 Abs. 3 BauO NW als solche geahndet werden.</p> |
| <b>D</b>  | <b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen Anmerkungen</b>  |
| <b>(0)</b>  | <b>Abgrenzungen</b><br>gemäß § 9 Abs. 7 BauGB   |
|  | <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u><br>gemäß § 9 Abs. 7 BauGB  |

|   |  |
|---|--|
|    | <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u><br/>gemäß § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO</p> <p>- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -</p>   |
| <p><b>(1)</b></p>   | <p><b>Art der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB</p>  |
|    | <p><b>GEWERBEGEBIET</b> gemäß § 8 BauNVO<br/>Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist Einzelhandel nur in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit sonstigen in dem Gebiet genehmigungsfähigen Betrieben zulässig. Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.</p> <p><u>Unzulässig</u> nach § 1 Abs. 6, 8 und 9 BauNVO sind gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten aller Art.</p> <p><u>Unzulässig</u> sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - auch für die Kleintierhaltung -.</p> <p>(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p>  |
|  | <p><b>SONSTIGES SONDERGEBIET</b> gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO<br/>ZWECKBESTIMMUNG: WARENHAUS ALS GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB,<br/>der zulässig ist unter der Voraussetzung der Nutzung der baulichen Anlagen und des Freigeländes für den Verkauf folgenden Sortiments:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lebensmittel,</li> <li>2. Hartwaren (mit den Sortimentsgruppen Schreibwaren, Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel, Drogerieartikel, Elektroartikel, Spielwaren, Autozubehör),</li> <li>3. Textilien (mit den Sortimentsgruppen Wäsche, Kinderkonfektion, Damenoberbekleidung, Herrenkonfektion, Schuhe und Sportartikel, Heimtextilien)</li> </ol> <p>mit einer Verkaufsfläche von max. 5.200 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Unzulässig</u> sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - auch für die Kleintierhaltung -,</li> <li>- Tankstellen aller Art.</li> </ul> <p>(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)</p> |

SO<sub>2</sub>

**SONSTIGES SONDERGEBIET** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
 ZWECKBESTIMMUNG: PARKPALETTE FÜR PERSONEN-  
 KRAFTWAGEN

Unzulässig sind

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - auch für die Kleintierhaltung -,
- Tankstellen aller Art.

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

Anmerkung:

*Der Bestandsschutz einer bestehenden Tankstelle bleibt davon unberührt; eine Erweiterungsmöglichkeit ist aufgrund des Grundwasserschutzes ausgeschlossen.*

SO<sub>3</sub>

**SONSTIGES SONDERGEBIET** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
 ZWECKBESTIMMUNG: BAUMARKT UND GARTENMARKT ALS  
 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBE-  
 TRIEB

In dem Sonstigen Sondergebiet **SO<sub>3</sub>** ist ein **Bau- und Gartenmarkt** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig unter der Voraussetzung der Nutzung der baulichen Anlagen und des Freigeländes für den Verkauf von Bedarfsartikeln der folgenden Sortimente:

a) Werkzeuge/Beschläge

Heimwerkermaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art und Kleinteilewaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherheitstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Seile

b) Elektroartikel

Elt-Installation, Kabel und Zubehör, Antennen, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchtmittel und Leuchten aller Art ohne Wohnraumleuchten, Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bedarf

c) Malerartikel

Farben aller Art, Malerwerkzeuge, Gips- und Spachtelmassen, chemisch-technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Dekorationsartikel, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstiger Bodenbelag

d) Holzprodukte

Konstruktionsholz, Leisten und Latten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidung, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regalsysteme, Kleinmöbel, Saunen und Zubehör, Plattenzuschnitt

e) Sanitärartikel

San.-Installation, Sanitär-Objekte, Armaturen und Zubehör, Heizungsbau, Badausstattung, Badmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehör

f) Gartenartikel

Pflanzen aller Art, Gartengeräte, Pflanzennahrung und -pflege, Erden, Sämereien, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbau- und Dekorationsartikel, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leitern, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztöpfe und Vasen, Gartenkamme, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Zelte und Zubehör, Grillgeräte und Zubehör

g) Baustoffe/Bauelemente

Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedachungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Baube- und Entwässerung, Baumörtel und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Pflaster, Gerüste, Bauprofile, Bautenschutzmittel, Zuschlagstoffe

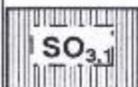
h) Autozubehör, Zweiräder, Zubehöri) Einzelartikel

- auf einer Verkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup>

Batterien, Korb- und Flechtwaren, Tierfutter, Fachliteratur, berufsspezifische Arbeitskleidung, Wohnraumleuchten

In dem Sonstigen Sondergebiet **SO<sub>3</sub>** sind unzulässig

- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - auch für die Kleintierhaltung - ,
- Tankstellen aller Art.



**SONSTIGES SONDERGEBIET** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO  
**ZWECKBESTIMMUNG: BAUMARKT UND GARTENMARKT ALS  
 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB**

In dem Sonstigen Sondergebiet **SO<sub>3.1</sub>** ist ein **Bau- und Gartenmarkt** als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig unter der Voraussetzung der Nutzung der baulichen Anlagen und des Freigeländes für den Verkauf von Bedarfsartikeln der Sortimente wie im sonstigen Sondergebiet **SO<sub>3</sub>**.

In dem Sonstigen Sondergebiet **SO<sub>3.1</sub>** sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO allgemein zulässig;  
 Tankstellen aller Art sind unzulässig.

(Flächen für Stellplätze und Garagen siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

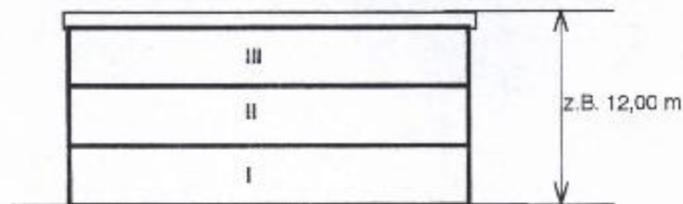
| <p><b>(2)</b></p>      | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB</p> <p>2.1 <u>Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl</u><br/>gemäß § 16 Abs. 2 bis 6, §§ 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW</u><br/>gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO</p> <p>2.3 <u>Höhen baulicher Anlagen</u><br/>gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p>  |                                  |   |   |           |                                |                                  |               |     |     |                        |     |     |
|------------------------|--|----------------------------------|---|---|-----------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|-----|-----|------------------------|-----|-----|
| <p><b>(2.1)</b></p>    | <p><u>Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl - GRZ, GFZ -</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 bis 6, §§ 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen die Bestimmungen des § 17 BauNVO:</p> <table border="1" data-bbox="411 960 1114 1225"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> </tr> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Grund-<br/>flächenzahl<br/>(GRZ)</th> <th>Geschoß-<br/>flächenzahl<br/>(GFZ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gewerbegebiet</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Sondergebiete</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Anmerkung:</i><br/>Eine Verrechnung von Grundflächenzahlen über die Nutzungsgrenzen hinaus ist nicht zulässig.</p> <p><b>(2.2)</b> <u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NW</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO</p> <p><b>III</b> Zahl der VG als Höchstgrenze, zulässig sind höchstens 3 VG (siehe nachstehende Ziffer 2.3 „Höhen baulicher Anlagen“)</p> <p><b>(2.3)</b> <u>Höhen baulicher Anlagen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p><b>GH</b> Zulässige max. Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe - GH -<br/>Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die max. zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:</p> | 1                                | 2 | 3 | Baugebiet | Grund-<br>flächenzahl<br>(GRZ) | Geschoß-<br>flächenzahl<br>(GFZ) | Gewerbegebiet | 0,8 | 2,4 | Sonstige Sondergebiete | 0,8 | 2,4 |
| 1                      | 2  | 3                                |   |   |           |                                |                                  |               |     |     |                        |     |     |
| Baugebiet              | Grund-<br>flächenzahl<br>(GRZ)   | Geschoß-<br>flächenzahl<br>(GFZ) |   |   |           |                                |                                  |               |     |     |                        |     |     |
| Gewerbegebiet          | 0,8  | 2,4                              |   |   |           |                                |                                  |               |     |     |                        |     |     |
| Sonstige Sondergebiete | 0,8  | 2,4                              |   |   |           |                                |                                  |               |     |     |                        |     |     |

Die Gebäudehöhe ist zu messen

- von der vor der Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen an die Außenwandflächen anschließenden natürlich gewachsenen Erdoberfläche
- bis zur Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Sonderdachformen ist hierfür der höchste Punkt der Dachhaut (Firsthöhe) maßgebend. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

z.B. III F  
Flachdach 0° - 5°



| Zahl der max. zul. Vollgeschosse - VG - | max. Gebäudehöhe - GH - |
|---|-------------------------|
| II                                      | 8,00/10,00/11,00 m      |
| III                                     | 10,00/11,00/12,00 m     |

**(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke**

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 2 und 3 BauGB

**g**

Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 BauNVO

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

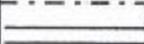


Baugrenze

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Ziffer 2.1 dieser textlichen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

|            |  |
|------------|--|
|            | <p>Bei vorhandenen Gebäuden und Gebäudeteilen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Nutzungsänderung im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgesetzt ist. Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind zur Erhaltung der Bausubstanz zulässig.</p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.</p> <p><u>Stellung der baulichen Anlagen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB</p> <p>Hauptrichtung bei Gebäuden mit flachem Dach oder einer Sonderdachform (z.B. Pultdach); die im Gestaltungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist hinsichtlich ihrer Ausrichtung parallel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verbindlich.</p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Zur Dachgestaltung siehe Ziffer 9 dieser textlichen Festsetzungen</p> |
| <b>(4)</b> | <p><b>Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 4 und 22 BauGB</p>   |
| <b>St</b>  | <p><u>Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie, Stellplätze und Garagen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: Stellplätze</p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Ausnahmen zu Stellplätzen im Bereich von Vorgartenflächen sowie Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen zur Begrünung der Stellplätze siehe Ziffer 7 dieser textlichen Festsetzungen.</p> <p>Die zulässige Geschoßfläche ist gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen im Sinne von § 51 Abs. 1 BauO NW, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden - z.B. Tiefgarage, Parkpalette -, zu erhöhen.</p>  |
| <b>(5)</b> | <p><b>Verkehrsflächen</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p><u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><i>Anmerkungen:</i></p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.<br/>Fällt die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baugrenze zusammen, ist die Baugrenze im Nutzungsplan eingetragen.</p>  |
| <br><br><br><br> | <p><u>Öffentliche Verkehrsfläche</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB</p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.</p> <p><u>Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:<br/>Zu- und Abfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Straßen unzulässig.</p> |
| <p><b>(6)</b></p>   | <p><b>Versorgungsflächen; Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für die Abwasserbeseitigung; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB</p>  |
| <br><br><br>  | <p><u>Versorgungsfläche</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Elektrizität<br/>- Transformatorenstation</p> <p><u>Führung von Versorgungsleitungen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB</p> <p>vorhandene unterirdische Leitungsführung als nachrichtliche Darstellung<br/>Zweckbestimmung: Elektrizitätskabel</p> <p>vorhandene unterirdische Leitungsführung als nachrichtliche Darstellung<br/>Zweckbestimmung:</p> <p>SW: Schmutzwasserkanal      RW: Regenwasserkanal</p>  |

Anmerkungen:

Die Trassen der Elektro-, Gas- und Wasserleitungen sowie der Entwässerungskanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Leitungsachse nicht überbaut und nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesen Bereichen dürfen die Leitungsdeckungen nicht durch Abgrabungen verändert werden.

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes NW/Neufassung vom 25.06.1995, § 51a „Beseitigung von Niederschlagswasser“ sind zu beachten (siehe hierzu insgesamt Teil F Begründung Ziffer 3.3.2 „Umweltschutz/Boden- und Grundwasserschutz“, Seite 31).

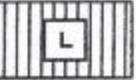
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB



GFL

Zweckbestimmung: GFL

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Bielefeld GmbH, Telekom, Stadt Bielefeld/Stadtentwässerung etc.) zu belastende Flächen;



L

Zweckbestimmung: L

Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Bielefeld GmbH, Telekom, Stadt Bielefeld/Stadtentwässerung etc.) zu belastende Flächen - gilt für die nicht überbaubaren und mit der Zweckbestimmung Leitungsrecht besonders gekennzeichneten Flächen an der Lämershagener Straße sowie auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Sonderbaugebieten SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> flächenbezogen in einer Breite von 2,50 m beiderseits der gekennzeichneten Leitungsführungen.

Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

**(7)**

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern**

gemäß § 9 Abs. 1 Ziffern 20 und 25 BauGB



Vorschlag für anzupflanzenden standortgerechten Laubbaum (nicht flächenbezogene Darstellung im Gestaltungsplan)

#### Vorgartenflächen

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

#### Ausnahme:

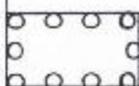
Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze und Garagenvorplätze die Befestigung dieser Fläche nur zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür nicht geeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 PKW-Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 2,50 m breiter, ununterbrochener Pflanzstreifen mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm angelegt werden, der dauerhaft zu unterhalten ist.

Ferner sind als Ausnahme Grundstücksein- und -ausfahrten bis zu einer Breite von max. 10,00 m innerhalb der Vorgartenfläche zulässig.

(Zu freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern innerhalb der Vorgartenflächen siehe Ziffer 9.1 dieser textliche Festsetzungen)

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

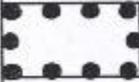
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind in dichter Weise mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (Pflanzverband der Sträucher mind. 1,0 x 1,0 m, Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher/Heister, Bäume Stammumfang 18 - 20 cm) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen

Für die Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt:

- Die Stellplätze sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Nach jeweils 6 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen. Als Baumart sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind in den Mindestabmessungen von 2,50 m x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Sie müssen ständig als Vegetationsfläche unterhalten werden. Sie dürfen nicht befestigt oder als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden.

|   |  |
|---|--|
|  | <p>- Durchgehende Pflanzbeete sind in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang 18 - 20 cm und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist die Mindestabmessung der o.g. Baumscheiben jeweils zu gewährleisten. Der Baumabstand hat 8,00 m bis 10,00 m zu betragen.</p> <p><u>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zu erhaltende Einzelbäume und Baumgruppen - die Festsetzung gilt flächenbezogen für den Umfang der Kronentraufe -. Der auf diesen Flächen vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern ist zu erhalten. Veränderungen der vorhandenen Vegetationsoberfläche sind unzulässig.</p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12.06.1995 (in Kraft seit dem 22.06.1995)“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren möglich-.</p> |
| <p><b>(8)</b></p>   | <p><b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB</p>  |
|   | <p><u>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u><br/>gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB</p> <p>a) <u>Gewässerschutz:</u></p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Für Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, Lacke, Leime oder Farben) umgehen (lagern, herstellen, behandeln, verwenden), ist ggf. eine wasserrechtliche Prüfung erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten sie sich vor Einreichung der Bauunterlagen beim Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld informieren.</p> <p>b) <u>Schallschutz:</u></p> <p>In den Sonstigen Sondergebieten -SO<sub>1,3,1</sub>- sowie im Gewerbegebiet -GE- sind nachstehende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:</p>  |

|                 |  |                             |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |
|-----------------|--|-----------------------------|----------|-----------------------------|----------------|----------|------------------------|-----------------|----------|-------------------------|
|                 | <p>Zur Lärmvorsorge sind geräuschintensive Anlagenteile (wie z.B. lufttechnische Anlagen) und Flächen mit geräuschintensiven Aktivitäten (wie z.B. Ladevorgänge insbesondere in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) so vorzusehen, daß eine Schallabstrahlung in Richtung der wohngenutzten Gebäude und Gebäudeteile südöstlich der Lämershagener Straße vermieden wird.</p> <p><u>Ausnahme:</u></p> <p>Ausnahmen sind zulässig, wenn nachweislich der erforderliche Schallschutz gemäß TA Lärm, der durch die v.g. festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll, durch andere baulich-technische Maßnahmen erreicht wird.</p>  |                             |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |
| <b>(9)</b>      | <p><b>Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB</b><br/>in Verbindung mit § 86 BauO NW (örtliche Bauvorschriften)</p>   |                             |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |
| <b>(9.1)</b>    | <p><u>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Nebenanlagen</u><br/>gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 und 5 BauO NW</p> <p>Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Änderung bestehender baulicher Anlagen bzw. Werbeanlagen.</p> <p>Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung oder Unterhaltung sind bauliche Anlagen bzw. Werbeanlagen so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern.</p> <p><u>Gestaltung der geschlossenen Außenwandflächen</u></p> <p>Im gesamten Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenwände Sichtmauerwerk aus gebrannten Ziegeln, Natursteinverkleidung und schwachstrukturierte Putze zulässig. Holz- und Metallverkleidungen sind zulässig, wenn sie 5% der Gesamtfläche der jeweiligen Fassadeneinheit nicht überschreiten; dieses gilt nicht für das Material der Fenster- und Türrahmen.<br/>(Definition der „Fassadeneinheit“ siehe letzter Absatz unter Ziffer 9.1 „Anmerkung“)</p> <p>Großflächige Wandtafel- und Kunststoffverkleidungen, Mauerwerksimitationen jeglicher Art, Keramik- und Metallfassaden u.ä. sind unzulässig.</p> <p><u>Farbgebung</u></p> <p>Im gesamten Plangebiet sind geschlossene Gebäudeoberflächen nur in den Eigenfarben der Materialien zulässig, die sich in die nachstehend aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnen:</p> <table data-bbox="405 1904 1235 2008"> <tr> <td>Farbreihe Gelb</td> <td>RAL 1015</td> <td>Hellelfenbein oder dunkler,</td> </tr> <tr> <td>Farbreihe Grau</td> <td>RAL 7002</td> <td>Olivgrau oder dunkler,</td> </tr> <tr> <td>Farbreihe Braun</td> <td>RAL 8000</td> <td>Grünbraun oder dunkler.</td> </tr> </table> | Farbreihe Gelb              | RAL 1015 | Hellelfenbein oder dunkler, | Farbreihe Grau | RAL 7002 | Olivgrau oder dunkler, | Farbreihe Braun | RAL 8000 | Grünbraun oder dunkler. |
| Farbreihe Gelb  | RAL 1015   | Hellelfenbein oder dunkler, |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |
| Farbreihe Grau  | RAL 7002   | Olivgrau oder dunkler,      |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |
| Farbreihe Braun | RAL 8000   | Grünbraun oder dunkler.     |          |                             |                |          |                        |                 |          |                         |

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- im Gewerbegebiet -GE- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- in den Sonstigen Sondergebieten -SO<sub>1-3,1</sub>- nicht mehr als 4 Stück in dem jeweiligen Sondergebiet 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.

Die Anzahl der Fahnen in den Sonstigen Sondergebieten SO<sub>1-3,1</sub> kann untereinander ausgetauscht werden, sofern hierbei die Anzahl von 8 Fahnen in einem Sonstigen Sondergebiet nicht überschritten wird.

Im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>3</sub> im Einmündungsbereich der Senefelder Straße in die Lämershagener Straße sowie im Gewerbegebiet im Einmündungsbereich der Bergiusstraße in die Lämershagener Straße ist jeweils zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als „Gemeinschaftsanlage“ aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Breite von max. 3,00 m und einer Höhe von max. 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 7).

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

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.

(9.2) Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigung

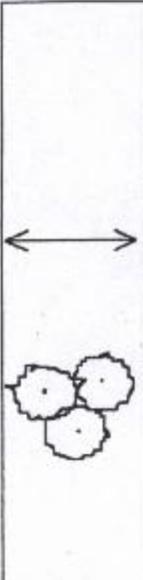
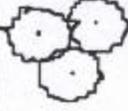
F Flachdach, Neigung 0° bis 5°

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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

|  |   |
|--|---|
| <p>(9.3)</p>   | <p><u>Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedigungen</u></p> <p>Einfriedigungen an <u>öffentlichen Verkehrsflächen</u>:</p> <p>An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedigungen unzulässig.</p> <p>Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedigungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von max. 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 Einfriedigungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.</p> |
| <p>(10)</p>  | <p><b>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</b><br/>gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</p>  |
|  | <p><u>Satzung zum Schutze des Baumbestandes</u></p> <p><i>Anmerkung:</i></p> <p>Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12.06.1995 (in Kraft seit dem 22.06.1995)“ ist zu beachten - ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig -.</p>   |
| <p><b>E</b></p>  | <p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>   |
| <p>-----</p> <p>—○—</p> <p>419</p> <p>z.B. 45,0</p> <p>203</p> | <p>Flurgrenze</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Bemaßung in Metern</p> <p>Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Vorschlag für Bebauungen mit Flachdach</p>  |

|  |   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
|--|---|-----------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|--|---------------------------------|--|--|--|--|--|--------------------------|--------------------|------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|---------------|----------|
|             | <p>  1-geschossig       2-geschossig         </p> <p>Vorschlag für nicht überbaute Grundstücksflächen<br/>- Darstellung im Gestaltungsplan -</p> <p>↔ Vorschlag für die Firstrichtung bei geneigten Dächern und Sonderdachformen - Darstellung im Gestaltungsplan -</p> <p> Eingemessene vorhandene Bäume oder Baumgruppe</p> <p><i>Anmerkung:</i><br/>Die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 12.06.1995 (in Kraft seit dem 22.06.1995)“ ist zu beachten<br/>- ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig -.</p>   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| <p>142</p>  | <p>Höhenlinie mit Höhenangabe über NN</p> <p>Grundwassermeßstelle</p> <p><i>Anmerkungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollte eine Grundwassermeßstelle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beschädigt oder beseitigt werden, so ist die ordnungsgemäße Beseitigung rechtzeitig vorher mit dem Wasserschutzamt - Abschnitt 36.20 - abzustimmen.</li> <li>- Da auf vorhandene Grundwassermeßstellen nicht verzichtet werden kann, sind ggf. in unmittelbarer Nähe neue Meßstellen in Abstimmung mit dem Wasserschutzamt - Abschnitt 36.20 - zu errichten.</li> <li>- Die anfallenden Kosten für die Beseitigung, Reparatur und evtl. Errichtung von Grundwassermeßstellen sind vom Verursacher zu tragen.</li> </ul>   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
|  | <p><u>Übersicht über Flächen im Plangebiet:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>- Gewerbegebiet</td> <td>ca. 2,34 ha</td> </tr> <tr> <td>- Sonstige Sondergebiete</td> <td>ca. 4,40 ha</td> </tr> <tr> <td>  - SO<sub>1</sub> (Warenhaus)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  - SO<sub>2</sub> (Parkpalette)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  - SO<sub>3</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>  - SO<sub>3,1</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt)</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>- Verkehrsflächen</u></td> <td><u>ca. 0,14 ha</u></td> </tr> <tr> <td>Gesamtgröße des Plangebietes</td> <td>ca. 6,88 ha</td> </tr> </table> <p><u>Übersicht über die Zahl der Wohnungseinheiten (WE):</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Vorhanden</td> <td>ca. 10 WE</td> </tr> <tr> <td>überplant</td> <td><u>ca. - 5 WE</u></td> </tr> <tr> <td>neuer Bestand</td> <td>ca. 5 WE</td> </tr> </table> | - Gewerbegebiet | ca. 2,34 ha | - Sonstige Sondergebiete | ca. 4,40 ha | - SO <sub>1</sub> (Warenhaus) |  | - SO <sub>2</sub> (Parkpalette) |  | - SO <sub>3</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt) |  | - SO <sub>3,1</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt) |  | <u>- Verkehrsflächen</u> | <u>ca. 0,14 ha</u> | Gesamtgröße des Plangebietes | ca. 6,88 ha | Vorhanden | ca. 10 WE | überplant | <u>ca. - 5 WE</u> | neuer Bestand | ca. 5 WE |
| - Gewerbegebiet  | ca. 2,34 ha   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| - Sonstige Sondergebiete   | ca. 4,40 ha   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| - SO <sub>1</sub> (Warenhaus)  |   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| - SO <sub>2</sub> (Parkpalette)  |   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| - SO <sub>3</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt)   |   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| - SO <sub>3,1</sub> (Baumarkt und Gartenmarkt)   |   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| <u>- Verkehrsflächen</u>   | <u>ca. 0,14 ha</u>  |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| Gesamtgröße des Plangebietes   | ca. 6,88 ha   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| Vorhanden  | ca. 10 WE   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| überplant  | <u>ca. - 5 WE</u>   |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |
| neuer Bestand  | ca. 5 WE  |                 |             |                          |             |                               |  |                                 |  |  |  |  |  |                          |                    |                              |             |           |           |           |                   |               |          |