

Bebauungsplan

Nr. II/3/47.04

„Kamphof“

Begrenzt im Norden durch Ernst-Rein-Straße, im Osten durch Planstraße 4006 (Rzeszowstraße), B61 n (Ostwestfalendamm), Bahngelände und Heinrich-Koch-Straße (gibt es nicht mehr) und im Westen durch Meller Straße

Mitte

Satzung

Text

1. Ausfertigung

- 25 -

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. II/3/47.04 "Kamphof" für das Gebiet Meller Straße, Ernst-Rein-Straße, Planstraße 4006, B 61 n, Heinrich-Koch-Straße, Neuenkirchener Straße im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof/nördliche Innenstadt"

- Stadtbezirk Mitte -

Der Bebauungsplan besteht aus

N u t z u n g s p l a n u n d
T e x t.

Außerdem sind dem Bebauungsplan beigelegt

B e g r ü n d u n g,
G e s t a l t u n g s p l a n u n d
B e s t a n d s p l a n.

Angabe der Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. II S. 889, 11 22).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBI. II S. 889, 11 22).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432).

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Ernst-Rein-Straße,
- im Osten durch die Planstraße 4006, B 61 n, Bahngelände und Heinrich-Koch-Straße
- im Süden durch die Neuenkirchener Straße und
- im Westen durch die Meller Straße.

Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Plan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/2/10.00 vom 11.08.1956 für den Bereich nördlich der Schmiedestraße und des Fluchtlinienplanes Nr. 69 für den Bereich südlich der Schmiedestraße aufgehoben.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.



Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA-Gebiet Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind im MI-Gebiet Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO sind im MI1-Gebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 (2) Nr. 5 BauNVO), Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.



Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO und § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO sind im GE-Gebiet Tankstellen (§ 8 (2) 3 BauNVO) und Schrottlagerplätze nicht zulässig.

Auf der mit  bezeichneten Fläche im Gewerbegebiet ist im Erdgeschoß nur die Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche für einen Notausstieg für die unterirdisch geplanten Stadtbahnanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Höhe zulässiger baulicher Anlagen gem. § 17 (2) BauNVO darf nicht überschritten werden. Die festgesetzte Mindesthöhe baulicher Anlagen darf nicht unterschritten werden. Als Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von der Oberkante ausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das Grundstück Schrammbord - (Meller Straße, Schmiedestraße, Ernst-Rein-Straße, Am Kamp-hof, Nordstraße) bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.

Gemäß § 21 a (4) BauNVO bleiben im WA- und im MI-Gebiet bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

H = 12.0

H = 8.0-12.0

GFZ

Werden notwendige Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt, ist gemäß § 21 a (5) BauNVO eine um die Grundflächen der Garagen erhöhte Geschoßfläche zulässig.

Ausnahmen

1. In den WA- und MI-Gebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten GFZ von 1,2 ausnahmsweise bis zu einem Wert von 2,0 zulässig, wenn dies zur Angleichung der Gebäudehöhe an die Höhe der Nachbargebäude erforderlich ist.
2. Auf den Eckgrundstücken Mellerstraße, Ernst-Rein-Straße, Schmiedestraße, Nordstraße, Am Kamphof ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 (WA-Gebiet) bzw. 0,6 (MI-Gebiet) bis zu einem Wert von 0,8 ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Erreichung der ortsbildtypischen seitlichen Gebäudeabstände erforderlich ist.

GRZ

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) Bau NVO
Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Dabei darf bis zu dem Maß an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, wie es bei der derzeitigen Bebauung im jeweiligen Fall vorliegt.

Q

In Abweichung von der offenen Bauweise sind gem. § 22 (4) Bau NVO Baukörper zulässig, die länger als 50 m sind.

Q1

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

5. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

In dem im Nutzungsplan festgesetzten Bereich an der Meller Straße sind Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig.

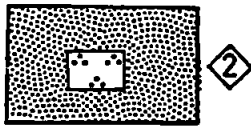
~~~~~

Ausnahme:

Wenn die Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Seite der Meller Straße aufgegeben wird, sind in dem im Nutzungsplan festgesetzten Bereich Grundstücksein- und -ausfahrten ausnahmsweise zulässig.

Für das MI-Gebiet Ernst-Rein-Straße 19, nördlicher Teil des Flurstückes 105, Flur 80, ist die Erschließung für den Kfz-Fahrverkehr nur von der Ernst-Rein-Straße aus zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Die mit 2 bezeichnete öffentliche Grünfläche ist festgesetzt für die Zweckbestimmung Sport- und Freizeitfläche.

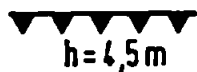
7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Die mit 3 bezeichnete Fläche innerhalb des MI-Gebietes ist für die Belastung mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Eine Bebauung ist nach Zustimmung der Versorgungsträger nur dann zulässig, wenn die Belange der durch die Rechte begünstigten Versorgungsträger gewahrt bleiben.

Die als nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen der festgesetzten MI- und GE-Gebiete, die unmittelbar an die Verkehrsflächen der B 61 n bzw. der Planstraße 4006 angrenzen, sind festgesetzt für die Belastung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenunterhaltung der B 61 n bzw. der Planstraße 4006 sowie einem Leitungstecht zugunsten der Versorgungsträger. (lt. Ratsbeschluss vom 21.05.92)

8. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



In den im Nutzungsplan festgesetzten Bereichen ist zum Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Lärm und Schadgasen der B 61 n auf der Oberkante der Böschung der B 61 n eine Immissionsschutzwand mit der im Nutzungsplan festgesetzten Höhe zu errichten.

Die festgesetzte Höhe der Wand ist von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche aus zu messen.

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit geeigneten Pflanzen einzugrünen.

Damit sich die Tunnelabluft hinreichend durch zugeführte Frischluft verdünnen kann, ist die südliche Böschung der B 61 n von geschlossenen Bepflanzungen freizuhalten. Es können vereinzelt hochstämmige Bäume (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) gepflanzt werden. Niedrige Sträucher bis zu einer Höhe von 0,5 m sind ebenfalls zulässig.

Für die folgenden Wohngebäude sind unter der Voraussetzung eines Bauschalldämmmaßes der Außenwand von 55 dB(A) bzw. der Dachfläche von 40 dB(A) und einer jeweiligen Raumgröße von 14 qm mit einer Außenfläche von 10,5 qm und einem Fensteranteil von 2,4 qm an den angegebenen Gebäudeseiten und Geschossen Fenster der Schallschutzklasse II mit einem Schalldämmmaß von 30 bis 34 dB(A) einzubauen.

| Gebäude         | Seite | Geschoß |
|-----------------|-------|---------|
| Schmiedestr. 14 | SO    | OG DG   |
|                 | SW    | OG DG   |
|                 | NO    | OG DG   |
| Schmiedestr. 19 | SO    | DG      |

Bei anderen Werten für die Bauschalldämmmaße, Raumgröße, Außenfläche und Fensteranteil ist ausnahmsweise eine andere Schallschutzklasse zulässig, wenn dadurch ein Innengegeß von 25 bis 30 dB (A) nachts und 30 bis 35 dB (A) am Tage nicht überschritten wird.

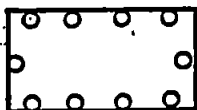
Für Schlafräume sind die Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

9. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)



Die mit 4 bezeichneten Flächen - Straßenbegleitgrün - für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schadgasemissionen durch den Betrieb des Tunnels und der Tunnelrampe der B 61 n - sind mit Bäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Eibe, Haselnuß, Ahorn, Kiefer) und Sträuchern (z. B. Liguster, Schneeball, Wildrosen) zu bepflanzen.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)



Die im Nutzungsplan besonders gekennzeichnete Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist festgesetzt für eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Kfz-Stellplätze innerhalb der Baugebiete sind zu begrünen. Dabei ist je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch Baumscheiben gesicherte oder mindestens 4 qm je Baum große Freiflächen für die Lebensfähigkeit der Bäume sind zu schaffen.

11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 Bau ONW)

11.1 Gestaltungsvorschriften für alle zulässigen baulichen Anlagen

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Grundstücksfriedungen und Werbeanlagen sind einheitlich in Maßstab, Gestaltung, Detailbildung, Material und Farbgebung auszubilden und der umgebenden Bebauung anzupassen.

## 11.2 Gestaltungsvorschriften für Dächer

SD / WD / FD  
30° - 50°

Im Mischgebiet und im Wohngebiet sind nur die Dachformen Satteldach und Walmdach mit einer Neigung von 30 bis 50 zulässig.

Sollen im Gewerbegebiet Gebäude mit Sattel- oder Walmdach errichtet werden, beträgt die maximal zulässige Dachneigung 35 .

## 11.3 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für zulässige bauliche Anlagen in Wohn- und Mischgebieten

1. Schaufensterzonen sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern oder Wandscheiben im Erdgeschoß erkennbar sein und die Verbindung zu den Obergeschossen herstellen.

2. Sockel dürfen maximal 0,8 m hoch sein. Diese Höhe ist von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche - bei geneigtem Gelände als mittlere Höhe - bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens zu messen.

3. Drempel dürfen maximal 0,6 m hoch sein. Diese Höhe ist an der Vorderseite der Außenwand von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Sparren zu messen.

*Ratsbeschluss  
vom 30.01.91*

Ausnahme: Höhere Drempelwände sind zulässig, wenn bei zurückspringenden Gebäudeteilen oberhalb der Geschoßdecke dieser Rücksprung höchstens 1/3 der Gebäudelänge beträgt.

4. Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW einschließlich Warenautomaten sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 qm flach auf den Hauswänden zulässig, die Höhe der Unterkante der Fenster des 1. OG darf nicht überschritten werden. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Prismenwender sind unzulässig.

## 11.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für zulässige bauliche Anlagen in Gewerbegebieten

Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe des Gebäudeteiles, auf dem sie angebracht sind, hinausragen. Freistehende Werbeanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßengrenzungsline einhalten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Prismenwender sind unzulässig.

11.5 Werbeanlagen im Bereich der B 61 n

In den MI- und GE-Gebieten, die an die für die B 61 n festgesetzte Verkehrsfläche angrenzen, sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 61 n einhalten.

11.6 Sonstige Gestaltungsvorschriften

1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.
2. Behelfsbauten im Sinne des § 49 BauO NW sind unzulässig.
3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf den Grundstücken nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig; die Verkehrssicherheit und die Übersichtlichkeit dürfen nicht beeinträchtigt werden.