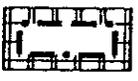
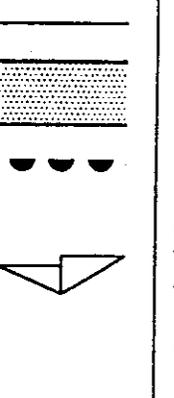


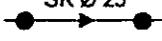
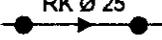
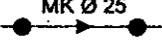
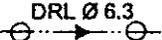
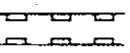
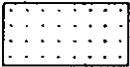
Bebauungsplan Nr.

III/G 17

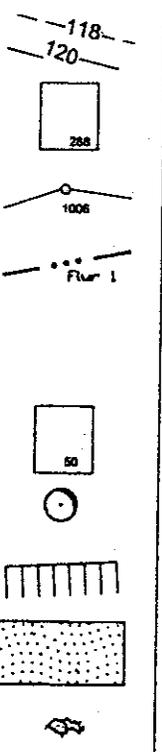
Textliche Festsetzung

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB	
1	Art der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 1 BauGB
 GE	<p><u>Gewerbegebiet</u> gemäß § 8 BauNVO</p> <p>Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind nach § 1 (5) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Sie können nach § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen Betrieben stehen und in ihrem Umfang dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet sind.</p> <p>Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>Innerhalb eines 60m tiefen Streifens, parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Babenhauser Straße gemessen, sind gemäß 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Büro,- und Verwaltungsgebäude zulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können hier auch Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.</p>	
2	Maß der baulichen Nutzung	gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0,8	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8</p>	
	<p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl von max. 1,6</p>	
II	<p>2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze</p>	

<p>TH 8,00m</p>	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Es ist eine Traufhöhe (TH) bzw. Hauptgesimshöhe von max. 8,00 m zulässig. Zur Betonung einzelner Bauteile mit besonderer Funktion, wie z. B. von Eingangsbereichen, ist eine Überschreitung dieser Höhe um 1,00 m ausnahmsweise zulässig. Für Maschinenräume von Fahrstühlen, lufttechnische Anlagen und dergleichen darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 3,00 m überschritten werden.</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe). * oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern (Hauptgesimshöhe). <p><u>unterer Bezugspunkt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>a</p> <p>— • — —</p>	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise Es sind auch größere Gebäudelängen als 50,00 m zulässig und zwar bis max. 70,00m.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
<p>Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p>	
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5.2 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung - öffentlich -</p> <p>5.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p><u>Hinweis:</u> <u>Sichtdreieck</u> Die Sichtfeldfläche (Anfahrtsicht) ist oberhalb einer Höhe von 0,70 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.</p>

6	Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
      	<p>6.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität - Trafo</p> <p>6.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB</p> <p><u>Hinweis:</u> vorh. Schmutzwasserkanal</p> <p>vorh. Regenwasserkanal</p> <p>vorh. Mischwasserkanal</p> <p>vorh. Druckrohrleitung</p> <p>6.2 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger</p>
7	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) 18 a BauGB
	<u>Flächen für die Landwirtschaft</u>
8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW sowie § 9 (1a) BauGB
	<p>8.1 <u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25 a BauGB</p> <p>Entlang der Babenhauser Straße ist der gekennzeichnete Grundstücksstreifen dicht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>8.2 <u>Anzupflanzende Bäume auf Stellplatzanlagen</u> gemäß § 9 (1) 25 a BauGB</p> <p>Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen. Je angefangene 4 - 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern zu begrünen ist.</p>

	<p>8.3 <u>Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u> gemäß § 9 (1a) BauGB</p> <p>Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe durch die Realisierung der gewerblichen Nutzung ist auf dem städtischen Grundstück der Gemarkung Großdornberg, Flur 3, Flurstück 1951 gemäß §§ 1a Abs. 3 und 135 a Abs. 2 BauGB auf einer Fläche von 3228m² in Form einer Aufforstung durchzuführen. Diese Fläche ist als Sammelausgleichsfläche den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, zugeordnet.</p>
<p>9</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW</p>
	<p>9.1 <u>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</u></p> <p>9.1.1. <u>Vorgärten</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen als Vorgartenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>In den Vorgartenflächen ist die Anlage von Grundstückszu- und abfahrten in max. 8,00 m Breite zulässig.</p> <p>9.1.2 <u>Einfriedigungen</u></p> <p>Entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig. Diese Zäune sind mindestens 0,50 m von der Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen zurückzusetzen und straßenseitig vorzupflanzen.</p> <p>9.2 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>9.2.1 <u>Dächer</u></p> <p>Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung. Als Ausnahme sind für Hallenbauten auch Sonderdachformen wie z. B. Sheddächer zulässig.</p> <p>9.2.2 <u>Wände</u></p> <p>An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind grellfarbige oder stark reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig.</p> <p>9.3 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>9.3.1 <u>Werbeanlagen an den Fassaden</u></p> <p>Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn sie an oder auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden.</p> <p>Werbeanlagen sind hinsichtlich der Form und der Platzierung in die Fassadengliederung zu integrieren und hinsichtlich der Materialwahl, Farbgebung und Lichtwirkung auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Werbeanlagen müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sein.</p>

	<p>9.3.2 Freistehende Werbeanlagen</p> <p>Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistungen bzw. für den Suchverkehr, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> * nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird, * der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,0 m beträgt, * die Gesamtfläche dieser Anlage 1,5 m² nicht überschreitet, * sie eine Gesamthöhe von 6,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. <p>9.3.3 Beleuchtung der Werbeanlagen</p> <p>Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.</p>
	<p>Hinweise</p>
	<p>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld</p> <p>Wenn bei Arbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>
	<p>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p>
	<p>Höhenlinien</p> <p>Vorhandene Gebäude mit Hausnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Vorhandene Flurgrenze mit Flurbezeichnung</p> <p><u>Gestaltungsplan</u> <u>Vorschläge für:</u></p> <p>Bebauung im Gewerbegebiet</p> <p>Baumstandorte im Gewerbegebiet</p> <p>Stellplatzanlage</p> <p>Grünfläche</p> <p>Sträucher</p>