Bebauungsplan

Nr. III/3/66.00

„Eckendorfer Straße“

Walther-Rathenau-Straße, Eckendorfer Straße,
Güterbahnhof, an der Pottenau, Nicolai-Friedhof

Mitte

Satzung

Text

3_3_6600_text.pdf

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. III/3/66.00 "Eckendorfer Straße" für das Gebiet Walther-Rathenau-Straße, Eckendorfer Straße, Güterbahnhof, An der Pottenau, Nicolai-Friedhof
- Stadtbezirk Mitte -

A) Angabe der Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW. 1984, S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467 ff).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. April 1992 (GV. NW S. 124).

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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- durch die Walther-Rathenau-Straße
- durch die Eckendorfer Straße
- durch den Güterbahnhof
- durch die Straße An der Pottenau
- durch den Nicolai-Friedhof

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

B) Planaufhebung

Anstelle der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. III/3/35.00 vom 19. Juni 1965 bis auf Teilflächen nördlich und südlich der Herforder Straße, Nr. III/3/16.02 vom 30. November 1963 für Teilflächen östlich der Walther-Rathenau-Straße, Nr. III/3/26.00 vom 09. März 1963 für Teilflächen östlich der Straße An der Pottenau, Nr. III/3/29.00 vom 01. Februar 1964 für Teilflächen östlich der Bundesbahnstrecke Bielefeld-Lage, Nr. III/3/32.01 vom 21. September 1987 für Teilflächen der Walther-Rathenau-Straße treten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/3/66.00 "Eckendorfer Straße" dessen Festsetzungen.

C) Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

1. **Abgrenzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

2. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) BauGB

Gewerbegebiete
gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen:
Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (6) i. V. mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Baustoffhandel
- Brennstoffhandel
- Kfz-Handel
- Kfz-Zubehör
- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit sonstigen im Gebiet ansässigen Betrieben

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) 1 BauNVO sind nur dann gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichem Zusammenhang - nicht freistehend - mit dem Betriebsgebäude errichtet werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) 2 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

C) Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

2. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) BauGB

Gewerbegebiete
gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahmen:
Als Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (6) i. V. mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Baustoffhandel
- Brennstoffhandel
- Kfz-Handel
- Kfz-Zubehör
- Möbelhandel mit Beschränkung des Nebensortiments auf 800 qm Verkaufsfläche
- Einzelhandel in untergeordnetem Umfang und funktionalem Zusammenhang mit sonstigen im Gebiet ansässigen Betrieben

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) 1 BauNVO sind nur dann gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichem Zusammenhang - nicht freistehend - mit dem Betriebsgebäude errichtet werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) 2 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

3. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse - VG -
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

II — Zahl der VG als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

II-III — Zahl der VG als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Ausnahmsweise sind niedrigere als die festgesetzten Mindestgeschoßzahlen zulässig, wenn die Notwendigkeit aus funktionalen betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen im Einzelfall nachgewiesen wird.

GRZ 0.8 — Grundflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen in Metern
gem. § 16 (3) BauNVO

H=10.5m — Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Traufe, Gesims o. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dieses für die jeweiligen Abschnitte

Als Ausnahme ist eine Überschreitung der zulässigen max. Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, lüftungstechnische Anlagen und sonstige durch die Art des Betriebes bedingte bauliche Anlagen, wie Schornsteine usw. um max. 5 m zulässig.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze
gem. § 23 (3) BauNVO

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hinweis:
Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen, wie Gehweg, Radweg, Grünstreifen, Fahrbahn- und dergleichen gilt nur als Hinweis.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen unzulässig.

6. **Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
gem. § 9 (1) 12 und 13 BauGB

SK — vorhandener Schmutzwasserkanal

RK — vorhandener Regenwasserkanal

SK — geplanter Schmutzwasserkanal

RK — geplanter Regenwasserkanal

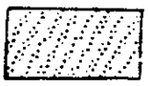
Gasmitteldruckleitung

Freibadleitung DN 300

Kabel

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tieferwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

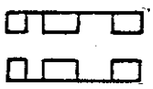
7. **Grünflächen**
gem. § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gärtnerische Anlagen
Für die Anpflanzungen sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Soweit auf diesen Flächen bereits Bäume und Sträucher vorhanden sind, sind diese zu erhalten und in die Neuanpflanzungen mit einzubeziehen. Die festgesetzte Grünfläche ist bei der Bemessung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit anzurechnen.

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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke

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

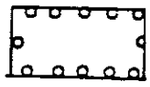
Die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sowie die unten aufgeführten gewerblichen Nutzungen sind durch passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Eckendorfer Straße derart zu schützen, daß folgende Innenschallpegel gem. VDI 2719 nicht überschritten werden:

Schlafräume nachts	35 dB(A)
Wohnräume tagsüber	40 dB(A)
Einzelbüros u. ä.	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros u. ä.	50 dB(A)

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel ist bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen zu erbringen.

Für Nutzungen, bei denen der eindringende Außenlärm nachweislich zu den in den jeweiligen Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag von bis zu 3 dB(A) zum Innenraumpegel leistet, sind Schallschutzvorkehrungen aufgrund dieser Festsetzung nicht erforderlich.

10. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
gem. § 9 (1) 25 a und 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

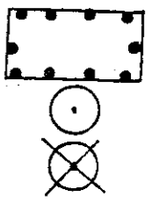
Vorgartenflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan kein geringeres Maß für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze festgesetzt ist.

Diese Flächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Abstand 10,0 m) und niedrigen Sträuchern (Bodendeckern) zu bepflanzen.
Stellplätze und Werbeanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Ausnahme:
Als Ausnahme kann für notwendige Grundstückszufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche mit einer Breite von max. 8 m zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind.

Pkw-Stellplatzanlagen sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Auf je 4 - 5 Stellplätzen ist ein vollstämmiger Laubbaum vorzusehen. Die Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit Bordsteinen einzufassen. Durchgehende Pflanzbeete für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern müssen rund 2,0 m lichtes Maß aufweisen.

Ausnahmsweise sind auch Baumscheiben von 2,0 x 2,0 m lichtes Maß zulässig. Die Baumscheiben sind von einer Befestigung freizuhalten.



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

zu erhaltender Baum; gilt flächenbezogen

zu beseitigender Baum

11. **Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Dachgestaltung

0 - 5° Flachdach, Neigung 0 - 5°

35 - 45° Geneigtes Dach, Neigung z. B. 35 - 45°

Ausnahme:
Als Ausnahme kann zur Anpassung an die vorhandene Bebauung eine abweichende Dachneigung zugelassen werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der Fassadenfläche, die den zugehörigen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen bei Flachdächern nicht über die Attika hinausragen.
Bei geneigten Dächern sind Werbeanlagen oberhalb der Traufe unzulässig.

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung in grellen Farben und Prismenwendeanlagen (d. h. mit in sich wechselndem Bild, mechanisch betrieben) sind unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

An öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 5 m sind Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

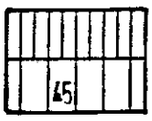
Einfriedungen sind als Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn sie in einem Abstand von mind. 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen stehen.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen vor Einfahrten, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, um 5 m zurückzusetzen.

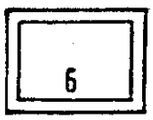
12. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**
gem. § 9 (6) BauGB

Flächen für den Schienenverkehr

13. **Sonstige Darstellungen zum Planinhalt, Kennzeichnungen**



vorhandene Gebäude mit geneigtem Dach und Hausnummer (Bestandsplan)



vorhandene Gebäude mit flachem Dach und Hausnummer (Bestandsplan)

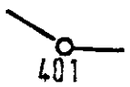
zu beseitigendes Gebäude

vorhandener Baum

zu beseitigender Baum

Standort und Bezeichnung einer Altlast

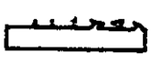
Flurgrenze



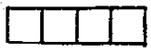
Flurstücksgrenze

Böschung

eingemessener Baum



Hecke



Mauer

Zufahrten

Zugänge