

Bebauungsplan

Nr. III/3/76.00 TP1

„Innenstadterweiterung/ Werner-Bock-Straße
Teilplan 1“

Werner-Bock-Straße im Süden, Walther-Rathenau-
Straße im Westen, Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße im
Norden und Wilhelm-Bertelsmann-straße im Osten

Mitte

Satzung

Text

Bebauungsplan

Nr. III/3/76.00 TP1

„Innenstadterweiterung/ Werner-Bock-Straße
Teilplan 1“

Werner-Bock-Straße im Süden, Walther-Rathenau-
Straße im Westen, Dr.-Viktoria-Steinbiß-Straße im
Norden und Wilhelm-Bertelsmann-straße im Osten

Mitte

Satzung

Text

V. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A) Angabe der Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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);

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);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S. 439);

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 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

Anmerkung

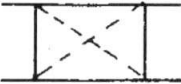
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

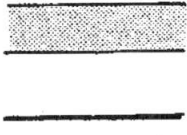
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

B) Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

1		<u>Abgrenzungen</u>
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
2		<u>Art der baulichen Nutzung</u> gem. § 9 (1) BauGB
		<u>Mischgebiet - MI - mit Nutzungsgliederung</u> gem. § 6 BauNVO MI Zulässig sind nach § 1 (4) und (7) Ziffer 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (1) und (2) BauNVO: Ziffer 1: Wohngebäude Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss Ziffer 4: Sonstige Gewerbebetriebe im Erdgeschoss Ziffer 5: Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss Unzulässig sind nach § 1 (7) 2 u. 3 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 6 (2) BauNVO Ziffer 6: Gartenbaubetriebe Ziffer 7: Tankstellen Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
3		<u>Maß der baulichen Nutzung</u> gem. § 9 (1) 1 BauGB
		3.1 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NW gemäß §§ 16 und 20 BauO NW

	II III IV III-IV III III-VI 0,6 1,2	3.1.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind Gebäude mit bis zu..... (wie nebenstehend) Vollgeschossen zulässig. 3.1.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind Gebäude von mindestens III bis höchstens IV (wie nebenstehend) Vollgeschossen zulässig. 3.1.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind Gebäude zwingend nur mit drei Vollgeschossen zulässig. Bei Gebäuden, die mit fünf oder mehr Vollgeschossen errichtet werden, ist das oberste Geschoß als Staffelgeschoß auszubilden. Hierbei muß allseitig die Außenfassade des obersten Geschosses mindestens 1,6 m hinter der senkrechten Verlängerungslinie der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses liegen. 3.2 <u>Grund- und Geschossflächenzahl</u> gemäß §§ 16, 17, 19-21a BauNVO Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO Geschossflächenzahl gemäß §§ 16-21 a BauNVO Gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht sich die zulässige Geschossfläche um die Geschossfläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
4		<u>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB
	g	geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

	   TG	Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen vor oder hinter die festgesetzte Baulinie ist bis zu maximal 1,0 m auf 5,0 m Länge ausnahmsweise zulässig, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen und die Vor- und Rücksprünge untereinander einen Abstand von 10,0 m nicht unterschreiten Rücksprünge von Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Baulinie sind ab dem 4. Obergeschoss zulässig. Durchfahrt, Mindesthöhe 4,5 m Innerhalb der mit TG gekennzeichneten Bereiche der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig. Die Oberkante der Tiefgarage darf ein Maß von 1,3 m über dem Niveau des Gehweges an der Werner-Bock-Straße nicht überschreiten. <u>Hinweis:</u> Fällt die Baulinie oder Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baulinie bzw. Baugrenze eingetragen. <u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) BauGB  Hauptfirstrichtungen bei Gebäuden mit geneigtem Dach. Unter Hauptfirstrichtung sind die wesentlichen Elemente der Dachstruktur zu verstehen. Ein Abweichen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist für einzelne Bauteile zulässig, wenn der Gesamteindruck der festgesetzten Dachausrichtung gewahrt bleibt.
--	--	--

5		<u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB
		öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie <i>Hinweis:</i> Die Straßenbegrenzungslinie ist nicht eingetragen, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.
6		<u>Flächen für die Versorgung, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen; mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 12, 13, 14, 21 BauGB
		Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB Die entsprechend gekennzeichneten Flächen der Mischgebiete sind für die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen festgesetzt. Versorgungsfläche gemäß § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Elektrizität
9		<u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> gemäß § 9 (1) und 25 BauGB
		zu erhaltender Baum und zu erhaltende Baumgruppen

		Außer an der Werner-Bock-Straße ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden mit Geh- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen der zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Belastungsfläche und der Baugrenze/Baulinie gelegene Grundstücksstreifen in einer Mindestdtiefe von 3,0 m als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Als Ausnahme kann für notwendige behindertengerechte Stellplätze im Sinne des § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) und Zufahrten die Befestigung der Vorgärten bis zu 1/4 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme sind die Stellplätze als unversiegelte Stellplatzflächen anzulegen und nach max. 3 Stellplätzen ist ein 2,0 m breiter und ununterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
8		<u>Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen</u> gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW
		Gestaltung baulicher Anlagen in den festgesetzten Mischgebieten - MI -. <u>Fassade</u> Material und Farbe: Als Oberflächenmaterialien für die Gebäude-Wandflächen, die von öffentlichen Flächen eingesehen werden können sind als unbehandelte Oberflächen zulässig: Naturstein, Kalksandstein, rötlicher Klinker und Beton; als behandelte Oberflächen: schwach strukturierter Putz, Beton und Kalksandstein. Wandflächen sind matt in heller Farbgebung auszuführen. Behandelte, geschlossene Gebäude-Wandflächen sind in enger Anlehnung an die nachfolgenden RAL-Farbtöne aufzutragen: Gelbtöne 1001, 1013, 1014, 1015, 1024 und heller Grautöne 7002, 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7023, 7030, 7032, 7039 und heller Brauntöne 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8024, 8025 und heller Weißtöne 9001, 9002, 9010, 9018

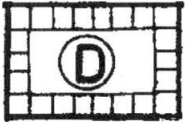
		Andere Farbtöne sind auf maximal 5 % der Fläche der einzelnen Fassadenabschnitte zulässig. Für die geschlossenen Gebäude-Wandflächen sind maximal drei unterschiedliche Materialien zulässig, wobei mindestens 75 % der Gebäudewandteile, der Fassadenabschnitte und der gesamten Fassade aus einem Material erstellt sein muss. Als Material für die Öffnungen in den Gebäudeoberflächen sind neben einer Verglasung und Metall, Holz und Kunststoff zulässig. Aufbau Gebäude sind so zu gestalten, daß die Gebäudefronten in Fassadeneinheiten/Gebäudeabschnitte mit aufrecht stehenden, länglichen Formaten gegliedert werden. Eine Fassadeneinheit bzw. ein Gebäudeabschnitt ist in den MI-Gebieten bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig; Für Wandöffnungen (Fenster) sind mit Ausnahme von Schaufensterzonen stehende Format zu verwenden. Schaufensterzonen sind aus der Gesamtfassade zu entwickeln und haben sich dieser unterzuordnen. Dabei sollen die tragenden Teile der Konstruktion in Form von Pfeilern und/oder Wandscheiben im Erdgeschoss erkennbar sein und die gestalterische Verbindung zu den Obergeschossen herstellen. Vor- und rückspringende Bauteile (z. B. Erker oder Loggien) sollen stehende Formate aufweisen. An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Gebäudevorsprünge das Maß von 2,0 m gegenüber der vorderen Hauptgebäudefläche nicht überschreiten. Vorsprünge in die öffentliche Verkehrsfläche sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, sofern die Belange des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche bis zur Unterkante des vorspringenden Bauteiles - von mindestens 3,0 m bei Einfahrten oder anderweitig befahrbaren Bereichen von mindestens 4,5 m einzuhalten. Sockel dürfen bei eingeschossigen Gebäuden maximal 0,5 m, ansonsten 1,0 m hoch sein.
--	--	--

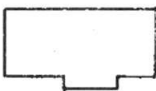
		Vordächer sind an Gebäuden in allen Geschossen als Kragplatten und bewegliche Markisen zulässig. In der Erdgeschosszone auch als geneigte Schutzdächer, sofern sich die Kragplatten, Markisen und Schutzdächer der Fassadengliederung unterordnen, ihr Vorsprung an öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der vorderen Hauptgebäudeflächen in den Obergeschossen nicht mehr als 1,5 m und im Erdgeschoss nicht mehr als 2,0 m beträgt und wenn eine lichte Höhe - gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Unterkante des Vordaches - von mindestens 3,0 m bei Einfahrten oder anderweitig befahrbaren Bereichen von mindestens 4,5 m eingehalten wird. <u>Dach</u> Material und Farbe: Eindeckungsmaterialien für geneigte Dachflächen dürfen nur aus den mineralischen Baustoffen Ziegel und Beton in roten bzw. rotbraunen Farbtönen bestehen. Ausgenommen sind Dachflächen, die wegen ihrer Dachneigung mit anderen Materialien eingedeckt werden müssen und untergeordnete Bauteile, wie z. B. Erker oder Loggien. Ausnahmsweise kann als Dacheindeckungsmaterial auch Glas für Wintergärten oder Atelierfenster verwendet werden. Dachformen, Dachgestaltung: FD Flachdach, Neigung 0° bis 5° Flachdächer können als Dachterrassen ausgebildet und bepflanzt werden. GD Geneigtes Dach 25 ° Dachneigung in Grad In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind Dachneigungen (wie nebenstehend) bis 25 Grad zulässig.  Hauptfirstrichtung Als Sonderdachformen können Mansard-, Tonnen- und Pyramidenstumpfdächer auf den Staffelgeschossen zugelassen werden.
--	--	--

		– Ungleiche Dachneigungen an ein und demselben Gebäude mit festgesetzter Hauptfirstrichtung sind für diese in der Hauptfirstrichtung liegenden Dachflächen unzulässig. – Vorragende Balkone im Dachbereich sind unzulässig. – Der Abstand des Ortganges zum Giebel darf 0,5 m nicht überschreiten. – Bei der Ausbildung von Traufkanten sind Traufüberstände, gemessen in der waagerechten, nur bis zu 0,8 m zulässig. – Drempe über 0,8 m Höhe sind unzulässig. Die Drempehöhe wird, gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes, zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren. – Energiegewinnungsanlagen sind auf allen Dachflächen zulässig, sofern sie sich in das Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlagen einfügen. Werbeanlagen – Als Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen. – Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenfläche eines Gebäudes, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist. – Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschosdecken über dem 2. Vollgeschoss in den MI-Gebieten nicht überschreiten. – Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an den 6-geschossigen Gebäuden bis zur Geschosdecke des 4. Vollgeschosses zulässig, sofern das Straßenraumbild nicht gestört wird.
--	--	---

		- Die Länge der Werbeanlagen dürfen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf 2,5 m² je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. - Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnittes hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muß mindestens 3,0 m über dem Gehweg bzw. 4,5 m über der Fahrbahn liegen. - Werbeanlagen über der Erdgeschosszone haben untereinander einen Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. - Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innen beleuchteten Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig. - In den Mischgebieten ist ausnahmsweise eine freistehende Werbeanlage je errichtetem IV-geschossigen Gebäude zulässig, sofern nicht mehr als 4 % der anrechenbaren Fassadenfläche des Gebäudes, dem diese Werbeanlage zuzuordnen ist, durch Werbeanlagen genutzt werden. Die freistehende Werbeanlage ist als „Gemeinschaftsanlage“, aller zugehörigen Werbeträger zum Hinweis an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche von je max. 2,0 m² und einer Höhe von max. 2,5 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig. Sonstige gestalterische Festsetzungen: - Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen durch bauliche Maßnahmen gegenüber den öffentlichen Flächen durch mindestens 1,80 m hohe Mauern oder Anpflanzungen abzuschirmen. Grundstückseinfriedungen: An öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken und Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
--	--	---

9		Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Gem. § 9 (1) 24 BauGB
		1. Die im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Werner-Bock-Straße, Walther-Rathenau-Straße und der Wilhelm-Bertelsmann-Straße derart zu schützen, daß im Mischgebiet der Innenschallpegel in Wohnräumen tagsüber 40 dB (A) und in Schlafräumen nachts 35 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen zu erbringen. 2. Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB (A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß im Mischgebiet der Innenpegel von 35 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. 3. Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrißumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, daß besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. 4. Für gewerblich genutzte Räume, 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		<u>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen</u> gemäß § 9 (6) BauGB
		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 (6) BauGB <u>Hinweis:</u> Maßnahmen an Baudenkmälern und in deren Nähe bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis nach § 9 und 9 (1) b) DSchG NRW. Vorhaben im Änderungsgebiet sind daher frühzeitig im Hinblick auf ein verträgliches Einfügen in die engere Umgebung des Baudenkmals mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. <u>Hinweis:</u> Wenn bei Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11		<u>Sonstige Darstellungen zu den Planinhalten, Hinweise</u>									
		Führung von geplanten Versorgungshauptleitungen und Abwasserleitungen									
	RK	Regenwasserkanal									
	SK	Schmutzwasserkanal									
		Vorhandene Bebauung									
		Flurstücksgrenze									
	<table><tr><td>MI</td><td>g</td></tr><tr><td>0,6</td><td>1,2</td></tr></table>	MI	g	0,6	1,2	<table><tr><td>Art der Nutzung</td><td>Bauweise</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>Geschossflächenzahl</td></tr></table>	Art der Nutzung	Bauweise	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
MI	g										
0,6	1,2										
Art der Nutzung	Bauweise										
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl										
		Brauchwasserbrunnen, vorhanden									
		<u>Bombenblindgänge und Kampfmittel</u>									
		Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern und Kampfmitteln gerechnet werden.									
		Daher sollten geplante Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich rechtzeitig dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz angezeigt werden.									