

**Bebauungsplan Nr.  
III/3/95.00**

**Textliche Festsetzungen**

# Bielefeld

**Bauamt**

**Bebauungsplan Nr. III/3/95.00 „Wellbach“ – gleichzeitig Teil-  
aufhebung der Bebauungspläne Nr. III/2/31.00 und III/3/31.00  
sowie 156. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wellbach/  
Herforder Straße  
- Stadtbezirke Mitte und Heepen -**

**in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 24.11.2005**

**Bekanntmachung: 16.01.2006**

## II    **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW S. 332);

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 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

### Anmerkung

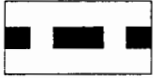
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

### III Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

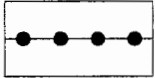
#### 1. Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

#### 2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



**Gewerbegebiet**

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

- gemäß § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten,
5. Einzelhandel.

Als Ausnahme sind zulässig

gemäß § 8 (3) BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und aus Immissionsschutzgründen mindestens 50m von der Herforder Straße zurückliegen,
2. Einzelhandel, wenn er dem Direktverkauf von selbst erzeugten Produkten der im GE-Gebiet gelegenen Produktionsstätten dient, oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird, und die Verkaufsfläche einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

**gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

#### **3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)**

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

**GRZ 0,80**

zulässige Grundflächenzahl von max. 0,80

**VI**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:

- \* 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 (Traufhöhe)

unterer Bezugspunkt:

- \* Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

**GH max. 18,0 m**

In den Gewerbe- (GE) ist eine maximale Gebäudehöhe (TH) von 18,0 m zulässig.

Für Hochregallager ist in den entsprechend gekennzeichneten Gewerbegebieten auch eine Gebäudehöhe von max. 30m zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungstechnische Anlagen und dergleichen um max. 3m überschritten werden. Für auf den Dachflächen errichtete Mobilfunkanlagen sind auch größere Überschreitungen um bis zu 7,5m zulässig.

Als Ausnahme sind sonstige Überschreitungen der Gebäudehöhe um max. 3m zulässig, wenn diese in Einzelfall betrieblich erforderlich sind.

#### 4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 9 (1) 2 BauGB

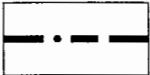
##### Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig.



##### Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

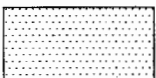
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Rangier-, Lager- und betriebliche Verkehrsflächen und Feuerwehrumfahrten zulässig.

#### 5. **Verkehrsflächen**

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



##### Straßenbegrenzungslinie



##### Öffentliche Verkehrsfläche

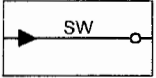
## Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



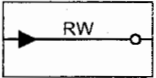
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

## **6. Führung von Versorgungsleitungen**

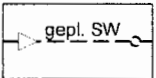
gemäß § 9 (1) 13 BauGB



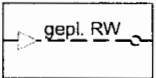
vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal



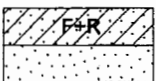
geplanter Regenwasserkanal

## **7. Grünflächen**

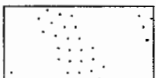
gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Fuß + Radweg



Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche

Hinweis:

*Zur Minderung der kleinklimatischen Auswirkungen ist entlang des Wellbaches innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine durchgehend dichte Gehölzpflanzung zu vermeiden. Um den kleinräumigen Luftaustausch zu erhalten, ist eine lockere Bepflanzung mit Lücken vorzunehmen.*

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



GFL Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

**9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden folgende im städtischen Eigentum befindliche Flächen als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugeordnet.

|                                                |                         |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| * Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1242 | (8.850 m <sup>2</sup> ) |
| * Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1261 | (6.490 m <sup>2</sup> ) |
| * Gemarkung Altenhagen, Flur 3, Flurstück 35   | (4.142 m <sup>2</sup> ) |
| * Gemarkung Babenhausen, Flur 2, Flurstück 131 | (1.282 m <sup>2</sup> ) |

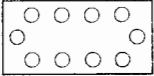
Die Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aufzuforsten.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

**10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



### Bepflanzungsflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft mit einem strauchbetonten Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen insbesondere der in der nachfolgenden Pflanzlisten genannten Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Laubbaumanteil soll 20%, der Strauchanteil 80% betragen, der Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen 1,50m.

### Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm aus der nachstehenden Pflanzliste 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 wie z.B. Efeu oder Taubnessel zu begrünen ist.

### Empfohlene Pflanzen:

#### Bäume

Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Fraxinus excelsior (Esche),

#### Sträucher

Corylus avellana (Hasel), Cornus sanguinea (Hartriegel), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Viburnum opulus (Schneeball), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Pflanzqualitäten: Heister und verpflanzte Sträucher

## 11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

### Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Verblendmauerwerk und Putze.

Grellfarbige Fassadenteile und Baumaterialien sind nicht zulässig

### Dachgestaltung

In allen GE-Gebieten sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Dachteile mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15° sowie Sonderdachformen wie Sheddächer bis max. 45° und Tonnengewölbe zulässig.

Im mit GE1 bezeichneten Gebiet sind auch geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 45° zulässig.

### Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet werden,
- sie nicht über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig,

- innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, wenn sie nur in einer Höhe bis 6,00 m über dem Gelände errichtet werden,
- wenn sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden.

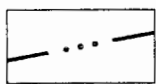
Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

### Grundstückseinfriedungen:

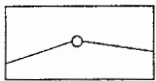
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune bis zu einer Höhe 2,00 m zulässig.

Einzäunungen der privaten Grünfläche in Richtung Wellbach sind einzugrünen.

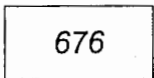
Sonstige Darstellungen zum Bebauungsplan



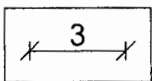
Vorhandene Flurgrenze



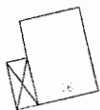
Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer (z.B. 676)



Bemaßung (z.B. 3m)



Vorhandenes Gebäude



Fließgewässer Nr. 20 (Wellbach)