

Bebauungsplan

Nr. III / O 12

2.Änderung

Dingerdisser Straße, L 787, Grenze ca. 240 m
östlich parallel zur Hillegosser Str., L 787n,
Bechterdisser Straße, Brönninghauser Bach,
Autobahn A2

Heepen

Satzung

Text

**XIII. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan III / O 12 "Dingerdisser Straße -
Neue Gewerbegebiete entlang der A2"**

|| Geänderter Text ||
|| zur 2. Änderung ||

B

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486);

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);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987. (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458);

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. 1995 S. 218);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 1996 (GV NW S. 124).

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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

C

Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/O 12

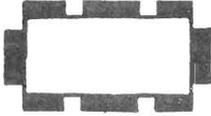


Geänderter Text
zur 2. Änderung

0.

Abgrenzungen

(gemäß § 9 (7) BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet - WA

gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

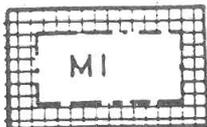
Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

Unzulässig ist gemäß § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- * Tankstellen

Anmerkung:

Dieses Baugebiet ist geräuschvorbelastet. Es sind mischgebietsverträgliche Geräuschpegel aus Gewerbe- und Industrieanlagen zulässig (siehe diesbezüglich die Begründung zum Bebauungsplan).



Mischgebiet - MI

gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO:

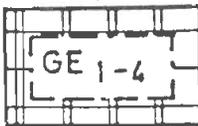
- * Wohngebäude
- * Geschäfts- und Bürogebäude
- * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- * sonstige Gewerbebetriebe

- * Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- * Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen:

- * Tankstellen
- * Vergnügungsstätten

sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen



In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedertes Gewerbegebiet

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

Unzulässig sind in allen GE-Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe. Als Ausnahme können Einzelhandelsnutzungen in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden.



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 1

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- * Tankstellen

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 60 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

Als Ausnahmen sind gemäß § 1(4) Ziffer 1 BauNVO auf den GE 1-Flächen westlich der Planstraße A **zulässig**:

- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 1a

gemäß § 8 BauNVO

Für die Art der zulässigen Nutzungen gelten die Festsetzungen wie für das Teilgebiet GE 1.

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 65 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 1b

gemäß § 8 BauNVO

Für die Art der zulässigen Nutzungen gelten die Festsetzungen wie für das Teilgebiet GE 1.

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 65 dB(A) / qm tags
 - IFSP 51 dB(A) / qm nachts



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 2

gemäß § 8 BauNVO i.V.m § 9 (1) Ziffer 9 und 22 BauGB

Zulässig sind

gemäß § 1(4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

bauliche Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 12 BauNVO und gemeinschaftliche Nebenanlagen der technischen Versorgung (TVA) (z.B. Blockheizkraftwerke) gemäß § 14 (2) BauNVO, die im Bebauungsplan dem jeweiligen Baugebiet unmittelbar zugeordnet sind.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 60 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

Als Ausnahmen sind gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses **zulässig**:

- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- * Anlagen für sportliche Zwecke
- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- * Vergnügungsstätten



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 3

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

- * Gewerbebetriebe aller Art
- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- * Anlagen für sportliche Zwecke

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 60 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

Als Ausnahmen sind gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; ausgenommen sind die Teilflächen östlich der Planstraße A, zwischen dem öffentlichen Grünzug und der Dingerdisser Straße.
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 3a

gemäß § 8 BauNVO

Für die Art der zulässigen Nutzungen gelten die Festsetzungen wie für das Teilgebiet GE 3.

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 65 dB(A) / qm tags
 - IFSP 51 dB(A) / qm nachts



Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 4

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

- * nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- * Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:

- * Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
 - IFSP 60 dB(A) / qm tags
 - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

Als Ausnahmen sind gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO zulässig:

- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anmerkung:

Hinsichtlich der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt folgendes Verfahren für Betriebsansiedlungen bzw. Betriebsänderungen:

Aus der Grundstücksgröße, der Lage des Grundstückes zu den bezeichneten Immissionspunkten und den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist der Teil- Immissions-Schallpegel für den einzelnen Betrieb gemäß DIN 18005 zu berechnen (freie Schallausbreitung).

Diese derart gebildeten Teil-Immissions-Schallpegel haben den Charakter von Geräusch-Immissions-Grenzwerten für den jeweiligen Betrieb.

Der Betrieb darf mit seinen vorhandenen und geplanten Geräusch-Immissionen diese Grenzwerte nicht überschreiten. Rechnerische Nachweise sind nicht erforderlich, wenn es sich um offensichtlich nicht störende Betriebe handelt.

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Schallschutzgutachten vom TÜV-Hannover sowie TÜV-Rheinland liegen beim Planungsamt vor und können eingesehen werden.

2.

Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO.

Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ , GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.

im Allgemeinen Wohngebiet:

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,4
GFZ 1,2 zulässige Geschosßflächenzahl von max. 1,2

im Mischgebiet:

GRZ 0,6 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,6
GFZ 1,2 zulässige Geschosßflächenzahl von max. 1,2

im Gewerbegebiet:

GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8
GFZ 2,4 zulässige Geschosßflächenzahl von max. 2,4

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NW
gemäß §§ 16 und 20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze

~~**z.B. II-III** VG als Mindest-, VG als Höchstgrenze zulässig (von bis)~~

~~Als Ausnahme kann eine geringere Zahl der festgesetzten Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Einhaltung im Einzelfall aus funktionalen, betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist.~~

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 der ausgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

z. B. TH 10,0 m

In den GE1- und GE3-Gebieten sind entlang der festgesetzten Baulinien die Fassaden mit einer Traufhöhe (TH) von mind. 10,0 m bzw. dem jeweils im Plan eingetragenen Maß auszubilden.

Als Ausnahme kann eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn die Einhaltung im Einzelfall aus funktionalen, betrieblichen bzw. wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist nachgewiesen wird, daß die beabsichtigten Planungsziele gewährleistet bleiben.

In dem nördlichen GE1-Gebiet wird für die Fassaden entlang der Bechterdisser Straße die zulässige Traufhöhe auf max. 12 m begrenzt.

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baulinie

gemäß § 23 (2) BauNVO

In einem Abstand von 40 m zur Bundesautobahn A2 sind bauliche Nebenanlagen auf den nicht-überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4.

Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen östlich der Planstraße A (bis auf die nachfolgenden Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB) (Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen) erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

1. Einschränkungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen).
2. Westlich der Planstraße A sind Stellplätze in einem Abstand von 20,00 m von der Baulinie ausgeschlossen.

In den GE1-Gebieten westlich der Planstraße A, denen gemäß § 12 (6) BauNVO unmittelbar Gemeinschaftsstellplatzanlagen zugeordnet sind, sind nur als Ausnahme im Einzelfall ebenerdige Stellplatzanlagen als Sonderparkplätze (Behinderte, Firmeninhaber, Besucher) zulässig
Die ausnahmsweise zulässigen Sonderparkplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

z.B. zu Block E

Anmerkung: Kennzeichnung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlage (z.B. dem Baublock E zugeordnet).

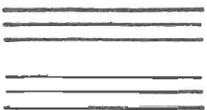
5.

Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



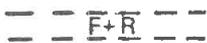
öffentliche Verkehrsfläche

Die Einteilung in Fahrbahn, Geh- und Radweg, Parkstreifen etc. hat nur nachrichtliche Bedeutung



öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Anmerkung: die eingetragene Führung eines Rad- und Fußweges in der öffentlichen Grünfläche hat nur nachrichtliche Bedeutung.

Zur Erschließung der im öffentlichen Grunzug östlich der Planstraße A gelegenen Grundstücke Schmetterlingsweg Nr 27 und 31 durch Sonderfahrzeuge (Müll- und Notfahrzeuge) ist der Fuß- und Radweg befahrbar für Versorgungs- und Lieferfahrzeuge auszubilden. Die Beschränkung auf ausschließlich temporären Verkehr durch Sonderfahrzeuge soll durch Sperrpfosten gesichert werden



Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

Zusätzliche Grundstücksein- und Ausfahrten sind im Bereich der Bechterdisser Straße unzulässig. Als Ausnahme sind Zu- und Ausfahrten (ggf. als Straßeneinnang) zulässig, soweit dies betrieblich notwendig ist und ein reibungsloser Verkehrsablauf auf der Bechterdisser Straße gewährleistet bleibt.

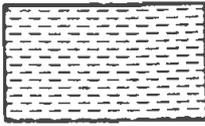


private Verkehrsfläche

6.

Flächen für die Versorgung
Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen
Flächen für die Entsorgung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB



Versorgungsflächen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung:



Elektrizitäts-Trafo

Gasregelstation

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen
Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.



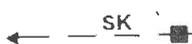
vorhandener Regenwasserkanal (RK)



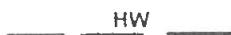
geplanter Regenwasserkanal (RK)



vorhandener Schmutzwasserkanal (SK)



geplanter Schmutzwasserkanal (SK)



geplante Hauptwasserleitung (HW)

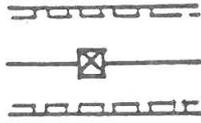


Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt

werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.



110 kV Freileitung

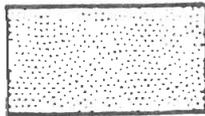
In den beiderseitig der Freileitung zu berücksichtigenden "Schutzstreifen" (jeweils 20m) ist ein Leitungsrecht vertraglich zu sichern. Bauliche Nutzungen innerhalb dieser Flächen sind hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung mit den Stadtwerken Bielefeld als Leitungsträger abzustimmen.

Auf den privaten Grünflächen, die an die Planstraßen B-E sowie angrenzen, sind Teilflächen für die Belastung mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit bestimmt.

7.

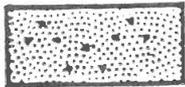
Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

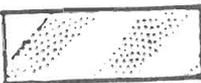


Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Sukzessionsfläche / naturnahe Grünfläche



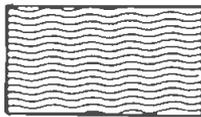
Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen, die an die Wendeanlagen der Planstraßen B-E angrenzen, sind in ihrer Gestaltung auf den angrenzenden öffentlichen Grünzug abzustimmen.

8.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

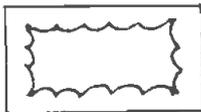
gemäß § 9 (1) 16 BauGB



(B)

Wasserflächen

Zweckbestimmung: Bachlauf



(RKB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: Regenklärbecken

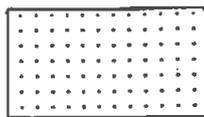
(RHB)

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

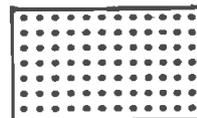
9.

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

gemäß § 9 (1) 18 a und § 9 (1) 18 b BauGB



Flächen für
Landwirtschaft

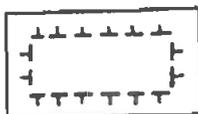


Flächen für
Wald

10.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche

Die umgrenzten Flächen werden als Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 8 (2) Ziffer 9 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. §§ 4 - 6 Landschaftsgesetz NW festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen zur Abgrenzung und Größe der Flächen ergeben sich aus Ziff. 1 - 4 der Anlage 1.

Auf den Kompensationsflächen werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, welche unter Ziff. 1 -4 der Anlage 1 aufgeführt und im Maßnahmenplan zum landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage 2) näher konkretisiert sind.

Diese Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Die Anlagen Nr. 1 u. 2 sind Bestandteil des Textes dieses Bebauungsplanes.

Ungenutzte Grundstücksteile sind als Zwischennutzung flächenhaft zu begrünen.

Anmerkung:

Die Flächen und Maßnahmen entsprechen dem landschaftspflegerischen Begleitplan, welcher als Teil der Begründung als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist; dort sind auch die Kosten der Maßnahme in einer Kostenschätzung aufgeführt.

11.

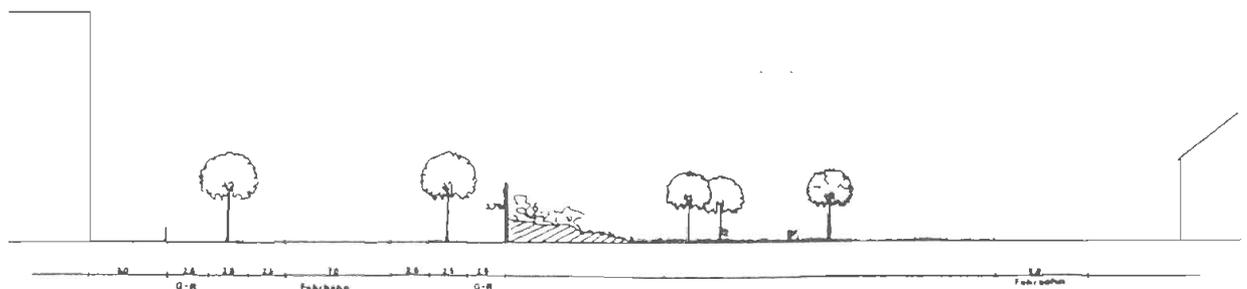
Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von Immissionsauswirkungen

gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für aktive Lärmschutzmaßnahmen

Vegetative Lärmschutzwand mit rückwärtiger Anschüttung
(Höhe 3,75 m; Anordnung im Abstand von 11,50 m von der Mitte der Verkehrsfläche (Planstraße A))
(siehe nachstehende Schnittzeichnung)



Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für nachstehende vorhandene Wohngebäude sind als Lärmschutzmaßnahmen geeignete Schallschutzfenster bzw. entsprechendes Schall-Dämm-Material im ausgebauten Dachgeschoß erforderlich:

- * Ritterkampstraße 3-11 (oberhalb 1. OG)
- * Ritterkampstraße 41 und 43 (ab EG)
- * Bechterdisser Straße 54, 58, 60, 62, 64, 70 (ab EG)
- * Bechterdisser Straße 32, 34, 36 (ab EG)

Die Vorgaben der VDI-Richtlinie 2719 sind dabei als Maßstab heranzuziehen.

Anmerkung:

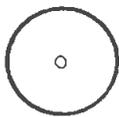
Eine genaue Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes ist nur mit einer detaillierten Berechnung, für jedes Haus, wie sie durch die VDI-Richtlinie 2719 vorgegeben wird, möglich, da neben den Geräusch-Immissionspegeln auch die Anordnung der Räume, die Größe der Außenwandflächen, der Fensterflächenanteil und die Schalldämm-Maße der vorhandenen Baustanz von Bedeutung ist.

Bei wesentlichen Änderungen bzw. beim Neubau sind die passiven Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

12.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB



Anzupflanzende Bäume

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Anmerkung:

Die dargestellten Standorte der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind auf die notwendigen Zufahrten abzustimmen.

Anzustreben ist ein Baumraster von 12,0 m. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu beschneiden, um ein Anleitern zu gewährleisten.



Bindung für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) 25b BauGB

zu erhaltender Baum (Baumgruppe)

Anmerkung:

Die Satzung zum Schutz des Baumes in der Stadt Bielefeld vom 03.04.1987 ist anzuwenden.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Rasenflächen sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

- * in den GE-Gebieten beiderseits der Planstraße A ein 5,0 m breiter Grundstückstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie)

Diese Rasenflächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

Als Ausnahme ist auf den Vorgartenflächen die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in max. 12,0 m Breite zulässig.

2. Als Pflanzstreifen sind anzulegen, flächendeckend dicht mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. Baumarten: Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche; Straucharten: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe und Hundsrose) und dauerhaft zu unterhalten:

- * in den GE-Gebieten entlang der von der Planstraße A abgehenden öffentlichen Verkehrsflächen ein 5,0 m breiter Grundstückstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie), ist im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ein geringeres Maß festgesetzt, so ist diese Teilfläche als Pflanzstreifen anzulegen.
- * in den GE-Gebieten auf den festgesetzten nicht-überbaubaren Grundstücksteilflächen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen sind, ein 3,0 m breiter Grundstückstreifen.
- * in den GE 1 Gebieten westlich der Planstraße auf den festgesetzten westlichen nicht-überbaubaren Grundstücksteilflächen ein 7 m breiter Grundstückstreifen,
- * in dem westlichen GE3-Gebiet entlang der L787n mit Ausnahme des Bereiches des Larmschutzwalles ein mind. 5,0 m breiter Grundstückstreifen.

Als Ausnahme ist auf den Pflanzstreifen die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in jeweils max. 12,0 m Breite zulässig.

Diese Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

3. Als Grünanlage sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

* in dem WA-Gebiet östlich der Ritterkampstraße entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein 5,0 m breiter Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie)

Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze die Befestigung bis zu einem Viertel der Vorgartenflächen zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierzu ungeeignet sind. Die Stellplätze dürfen nur als Rasenfläche mit befestigten Fahrspuren bzw. mit einer Befestigung mittels Rasengittersteinen errichtet werden.

4. Die privaten Grünflächen am Ende der Planstraßen B-E und G sind flächendeckend dicht mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. Baumarten: Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche; Straucharten: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schliehe und Hundsrose) und dauerhaft zu unterhalten:
5. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.

Je angetragene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-14 cm fachgerecht zu pflanzen. Es sind die Baumarten Bergahorn, Stieleiche, Linde oder Hainbuche zu verwenden

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.

Entlang der Planstraße A ist für mind. 20 % der Fassadenflächen eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

Anmerkung:

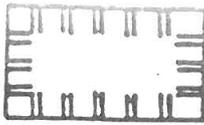
Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit sie bei den Gewerbebetrieben realisiert werden können.

13.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



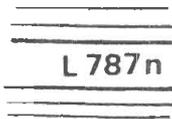
bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Landschaftsschutzgebiet



Naturdenkmal



Straßenführung L787n (gemäß Planfeststellung)



Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der L 787n (gemäß Planfeststellung)



Lärmschutzwall entlang der L 787n (gemäß Planfeststellung)



Bachlauf Sandbach (gemäß Planfeststellung)



Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Verlegung des Sandbaches (gemäß Planfeststellung)

Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anmerkung:

"Sollten im Bebauungsplangebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe oder Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe in Einrichtungen errichtet und betrieben werden, so müssen die Anlagen der §§ 19 ff. i. V. mit der VAwS und VbF entsprechen. Im Einzelfall ist bei der Errichtung einer solchen Anlage mit dem Wasser-
schutzamt abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instand-
zuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind."

Maßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung

Anmerkung:

Vor einer Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser für die Eigenversorgung im Bereich der Dingerdisser Straße ist das Wasser gemäß Trinkwasserverordnung vorab in Rücksprache mit dem Gesundheits- und
Wasserschutzamt zu untersuchen.

Die Nutzung als Brauchwasser ist davon unberührt.

14.

Die Nutzung als Brauchwasser ist davon unberührt.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Fassade:

An den Gebäudewandflächen entlang der Planstraße A sind keine grellfarbenen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien zugelassen. In den GE 1-Gebieten (bis auf den Bereich der 2. Änderung) und GE 3-Gebieten sind die Fassadenflächen entlang der festgesetzten Baulinien mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.

Dach:

Als Dachausbildung sind in den GE-Gebieten Flachdächer festgesetzt. Flachdach (Neigung 0° bis 5°)
Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Planstraße A ist bis auf die notwendigen Zugänge/Zufahrten eine durchgängige Einfriedung in Form einer 1 m hohen Sockelzone aus rotem/rot-braunem Klinker auszubilden. Ausnahmsweise kann aus Sicherheitsgründen auf den Sockel ein bis zu 1,50 m hoher Metallzaun aufgesetzt werden. Im Bereich des westlichen Gewerbegebietes GE3 ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen zur L 787n eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor vorzusehen. Einfriedung der privaten Grünflächen am Ende der Planstraßen B-E und Planstraße G sind unzulässig.

Lagerflächen:

In allen GE-Gebieten sind die Lagerflächen so abzuschirmen bzw. zu überdecken, daß sie von der Planstraße A als auch von den öffentlichen Grünzügen her nicht einsehbar sind.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassadenflächen zulässig. Ausleger sind unzulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf max. 5% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben sind unzulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen an den Fassadenflächen der Planstraße A dürfen max. 7,0 m über OK Gelände liegen.

Werbeanlagen auf den Dachflächen sind generell unzulässig.

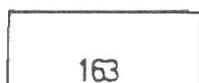
In einem Abstand von 100 m zur Bundesautobahn A2 und in einem Abstand von 40 m zur L 787n dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern errichtet werden.

Anmerkung:

Dem Bebauungsplan ist ein Rahmenplan als Gestaltungsvorschlag für die Anordnung der Baukörper beigelegt.

D

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



Vorhandene Gebäude



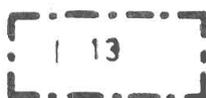
Vorhandene Flurstücksgrenze



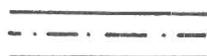
Vorhandene Flurgrenze



Böschungen



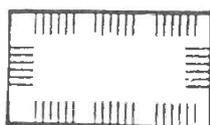
Vorhandene Altdeponie Nr. z.B. I 13



vorgesehene Trasse für ein Bahnanschlußgleis



Brücke/Unterführung



Geplante Grenze des Landschaftsschutzgebietes gemäß Entwurf des Landschaftsplanes