

Bebauungsplan

Nr. III / O 13 TP2

Ostring (L787), Bechterdisser Straße, östlich
Bentruperheider Weg, südlich Bentruperheider
Weg Nr. 84

Heepen

Satzung

Text

B Angabe der Rechtsgrundlagen

* Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),

* 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),

* § 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.

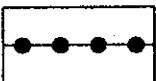
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/O 13

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 i. V. m. §§ 1-15 BauNVO



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.

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

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

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

In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO



Gewerbegebiete - GE e + e 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 nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

IFSP 55 dB(A) / qm tags

IFSP - nachts (kein Nachtbetrieb)

Unzulässig

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind in allen GE- Gebieten die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen:

- * Einzelhandelsbetriebe bis auf Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Verkauf von Ersatzteilen in Verbindung mit Kfz-Reperaturen,
- * 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.

Einzelhandelsnutzungen können in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen werden. Im GE e 1 ist KFZ-Handel zulässig.



Industriegebiet Teilgebiet - Gle 1

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

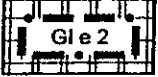
gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art:

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- * Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen
Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

IFSP 70 dB(A) / qm tags

IFSP 60 dB(A) / qm nachts



Industriegebiet Teilgebiete - Gle 2

gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind

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

- * Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- * Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen
Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

IFSP 70 dB(A) / qm tags

IFSP 55 dB(A) / qm nachts

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GI- Gebieten die gemäß
§ 9 BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme zulässige Nutzungen:

- * Einzelhandelsbetriebe bis auf Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Verkauf von Ersatzteilen in Verbindung mit Kfz-Reperaturen,
- * 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.

Einzelhandelsnutzungen können in untergeordnetem Umfang und direktem funktionalen Zusammenhang mit im Gebiet zulässigen gewerblichen Betrieben zugelassen 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 Mischgebiet:

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

im Gewerbegebiet:

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

im Industriegebiet:

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

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 max. 12,0 m In den Gewerbe- (GE) und den Industriegebieten (GI) ist eine maximale Traufhöhe (TH) von z.B. 12,0 zulässig.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3m überschritten werden.

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig

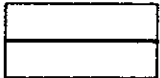


Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

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 - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB z. B. "Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen"- erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Schotterterrassen) anzulegen, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche

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

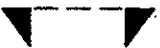


öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

W

Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



Einfahrtbereich



Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

6. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Flächen für die Entsorgung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

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.

Hinweis:

Das Geländeniveau fällt im Teilplan 1 nach Osten ab. Damit die zukünftigen Hofeinläufe nicht unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) liegen, ist das Gelände im Bereich der östlichen B-Plangrenze auf Straßenniveau aufzufüllen bzw. anzugleichen.

— HD —

vorhandene Erdgashochdruckleitung



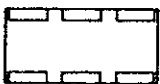
Flächen für Versorgungsanlagen
gemäß § 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität, Trafostation



Gas, Druckregelanlage



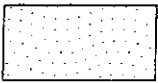
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB

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.

Für die Trasse der Erdgashochdruckleitung ist ein entsprechender Abstand von mind. 1,50 m beiderseits der Rohrachse freizuhalten.

7. Grünflächen
gemäß § 9 (1) 15 BauGB

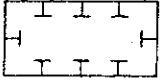


n.G.

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) 20 BauGB



Ausgleichsflächen

Naturnahe, öffentliche Grünfläche mit freiwachsenden Gehölzflächen, Einzelgehölzen, Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten nach der Gehölzliste des Landschaftspflegerischen Begleitplanes mit vorgelagerten Saumzonen und extensiven Wiesenflächen.

Der Ausgleich für die durch die Festsetzung von Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten und Erschließung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den im Eigentum der Stadt Bielefeld befindlichen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstücke 206, 207, 135 auf einer Teilfläche von 71.210 m² festgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere eine naturnahe öffentliche Grünfläche, eine naturnahe Laubholzaufforstung und Feldgehölze herzustellen. Die Maßnahmen sind in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe wird auf der städtischen Ersatzfläche Nr. 58/006 Gemarkung Oldentrup, Flur 1, Flurstück 109 auf einer Fläche von 9.407 m² eine Aufforstung mit heimischen Laubgehölzen vorgenommen. Auf der städtischen Ersatzfläche Nr. 034/007, Gemarkung Großdomberg, Flur 2, Flurstück 1041 ist auf einer Fläche von 2.367 m² eine Aufforstung vorgesehen.

Diese Ausgleichsflächen gem. der Festsetzung Ziffer 8 sind sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

9. 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. Zur Gliederung des Straßenraumes sind Bäume paarweise anzuordnen und in jeweils einem durchgängigen Pflanzbeet, das eine Länge von ca. 25,0 m und eine Breite von ca. 3,0 m aufweist, anzulegen. Das Pflanzbeet ist gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu beschneiden, um ein Anleiten zu gewährleisten. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. Ggf. ist ein besonderes Verfahren erforderlich.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Rasenflächen sind in den GE und GI-Gebieten 5,0 m breite Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. 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. Weiter kann für notwendige Stellplätze die Befestigung von 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.
2. Ein mind. 15,0 m breiter Grundstücksstreifen ist entlang der L787n als Pflanzstreifen anzulegen. In diesem Streifen ist begleitend zur L 787n eine Baumreihe aus Stiel-Eichen - Abstand der Bäume 15 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Wildkräuterbrache angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
3. Entlang der Bechterdisser Straße ist ein Pflanzstreifen von 10,0 m Breite anzulegen. In diesem Streifen ist eine Baumreihe aus Bergahorn - Abstand der Bäume 15,0 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Wildkräuterbrache angelegt und dauerhaft unterhalten werden.
4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes sind in einer Tiefe von 2,0 m, ausgehend von der Plangebietsgrenze, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
5. Um eine wahrnehmbare Zäsur zwischen Misch- und Gewerbegebiet zu erzielen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem MI und GE in einer Tiefe von 3,0 m (ausgehend von der Nutzungsgrenze) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
6. Das Industriegebiet GI e 1 ist zum Wirtschaftsweg an der L787n mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Dieser Streifen ist als gemischte Gehölzreihe (z. B. Straucharten: Hasel, Weißdorn, Feldahorn und Schlehe) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
7. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GI e 1 entlang der Grenze zur öffentlichen Grünfläche ist zu begrünen. Der mindestens 7,0 m breite Pflanzstreifen ist flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Baumarten: Stieleiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche; Straucharten: Hasel, Weißdorn, Feldahorn und Schlehe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. 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.

Es sind die Baumarten Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde oder Sommer-Linde 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.

Anmerkung:

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

10. Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Vorkehrungen an baulichen Anlagen (Passive Lärmschutzmaßnahmen)

Bei Neubauten, Umbauten sowie Nutzungsänderungen im Mischgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur wie folgt zulässig:

- * Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.
- * Bei Neubauten, 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.

Ausnahme:

Dort wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, können straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden.

- * Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von mehr als 50 dB (A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen so zu schützen, dass hier 30 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

11. 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

L

Landschaftsschutzgebiet

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 der unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind."

12. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Fassadengestaltung:

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind grellfarbige oder reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu den Straßen Benutzbaren Weg und Bechterdisser Straße gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.

Dachgestaltung:

Zulässig sind in allen Baugebieten Flachdächer. Als Ausnahme sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

Im Mischgebiet sind auch Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Straße Bentruerheider Weg ist bis auf die notwendigen Zugänge/Zufahrten eine durchgängige Einfriedung in Form einer 1 m hohen Sockelzone aus rotem / rot-braunem Klinker zulässig. Aus Sicherheitsgründen kann auf den Sockel ein bis zu 1,50 m hoher Metallzaun aufgesetzt werden.

Als Ausnahme sind entlang der Straße Bentruerheider Weg auch bis zu 70cm hohe Hecken und bis zu 2m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,70m hohe Hecken oder bis zu 2m hohe Metallzäune zulässig.

Im Bereich der an den Ostring (L 787n) angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen zum Ostring (L 787n) eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor vorzusehen.

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 mehr als 3,5 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

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

- * innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, wenn
 - sie nur in einer Höhe bis zu 6,0 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0 m) über dem Gelände errichtet werden;
- * außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes, wenn
 - sie an der Stätte der Leistung errichtet werden;
 - sie nur als Einzelanlagen oder als Gruppe von max. 3 baugleichen Anlagen in enger räumlicher Beziehung (z.B. Gruppe von Fahnenmasten) errichtet werden;
 - sie nur in einer Höhe bis zu 6,0 m (Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 12,0 m) errichtet werden;
 - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1 Einzelanlage oder Gruppe - wie oben - je lfd. 30 m Grundstücksbreite errichtet werden.

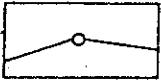
Werbeanlagen, die mit wechselndem Licht und/oder Signalfarben betrieben werden sollen, sind unzulässig.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

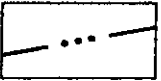
In einem Abstand von 40,0 m zum Ostring (L 787n, hier Teilabschnitt einer sogenannten "freien Strecke") dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern errichtet werden.

D Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

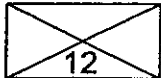
vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurgrenze



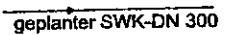
überplantes Gebäude



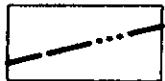
Regenrückhaltebecken



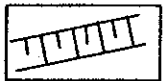
geplanter Regenwasserkanal (RWK)



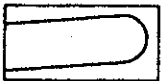
geplanter Schmutzwasserkanal (SWK)



Abwasser-Druckrohrleitung



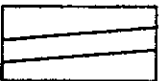
Böschungen



Lärmschutzwall entlang des Ostrings (L 787n) (gemäß Planfeststellung)



vorhandene Altdeponie Nr. z.B. I 13



Fuß- und Radweg außerhalb des Plangebietes