

# Bebauungsplan

## Nr. III/O15

**„Gewerbegebiet Niedermeyers Hof  
zwischen Ostring und Bechterdisser  
Straße“**

Oldentrup

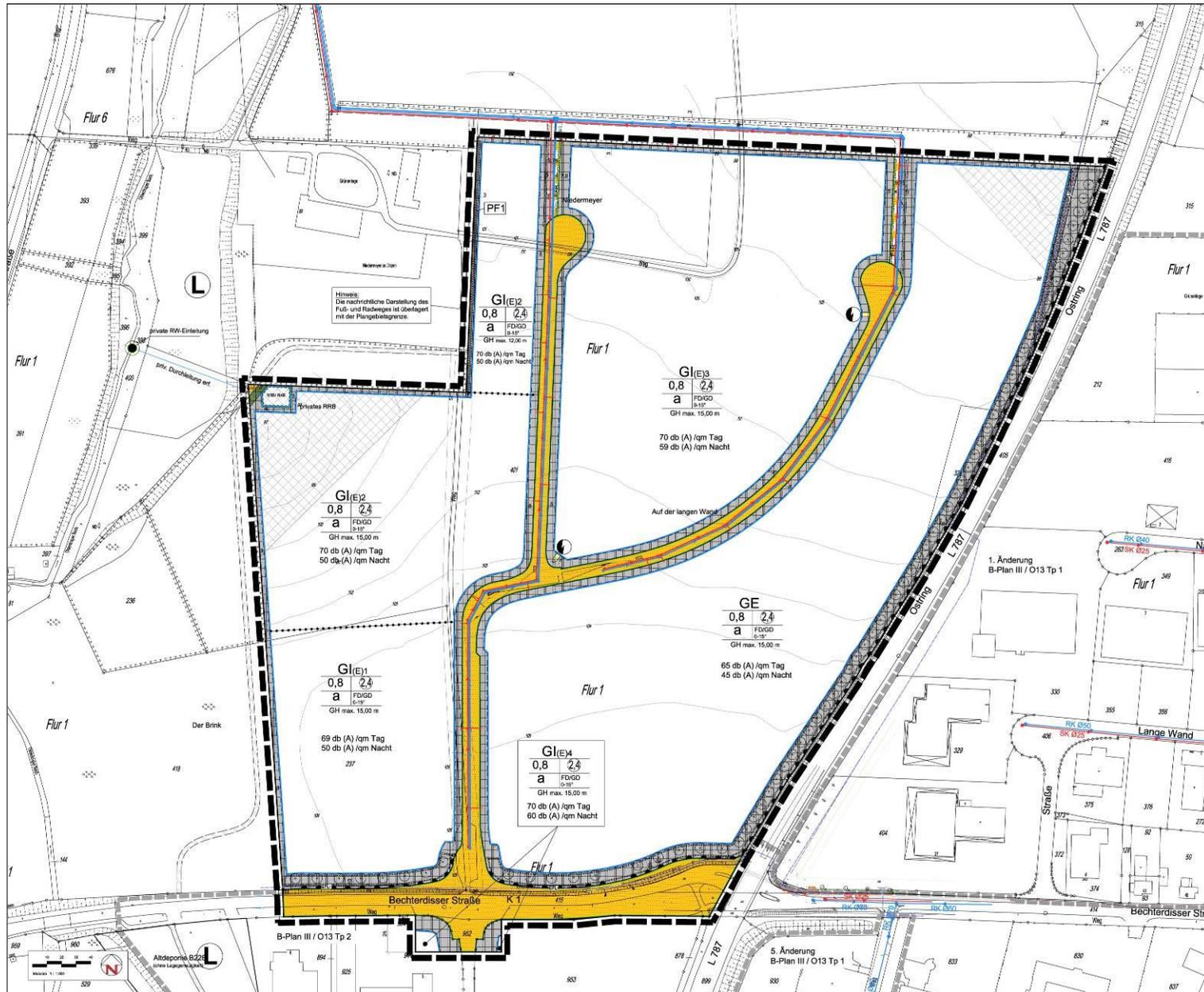
Text

**D**

**Bebauungsplan Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ - Satzung**

- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
- Begründung

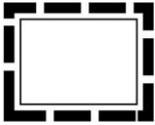
## Anlage D : Satzung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“



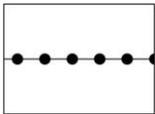
	<h2 style="text-align: center;">Angaben der Rechtsgrundlagen</h2>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGB. I S. 95);</p> <p>§ 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 das Gesetz vom 21.03.2013 (<u>GV. NRW. S.142</u>);</p> <p>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 Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012(<u>GV. NRW. S.474</u>).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen 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.</p>

**D** **Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen  
und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. III/O 15  
„Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und  
Bechterdisser Straße“**

**0.** **Abgrenzungen**  
gemäß § 9 (7) BauGB



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

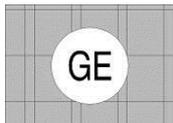


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten  
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

**1.** **Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

**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



**Gewerbegebiet GE**  
gemäß § 8 BauNVO

**Zulässig** sind

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

- Gewerbebetriebe aller Art 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 65 dB(A) / qm tags
  - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

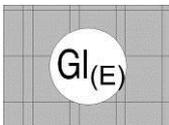
[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

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

- Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe wie z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
- 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
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

**Zulässig sind als Ausnahme** gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- In dem Gewerbegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt



**Industriegebiet GI (E)**

gemäß § 9 BauNVO

**Zulässig** sind

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

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

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

- Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Im Teilgebiet GI(E)1

- IFSP 69 dB(A) / qm tags
- IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)2

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)3

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 59 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(E)4

- IFSP 70 dB(A) / qm tags
- IFSP 60 dB(A) / qm nachts

[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

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

- Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe, z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

**Zulässig sind als Ausnahme** gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- In dem Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt

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

- Im nutzungseingeschränkten Industriegebiet GI(E)2 und GI(E)3 Anlagen der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zu RdErl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI.NRW. 238) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Sofern durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – im Einzelfall die Emissionen einer bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden, kann im Einzelfall eine Ausnahme hiervon erfolgen.

## 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.

#### **In den Gewerbe- und Industriegebieten:**

<b>GRZ 0,8</b>	zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8
<b>GFZ 2,4</b>	zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4

Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

<b>GH max.</b>	max. zulässige Gebäudehöhe
----------------	----------------------------

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

obere Bezugspunkte:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
- Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Pultdächern

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

### 3.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

**a**

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



Baugrenze

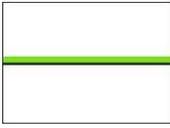
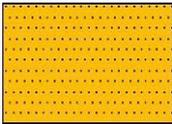
gemäß § 23 (3) BauNVO

### 4.

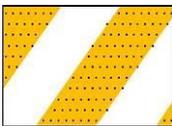
#### **Flächen für Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB

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, Schotterrasen) anzulegen.

5.

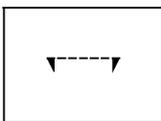
**Verkehrsflächen****gemäß § 9 (1) 11 BauGB**Straßenbegrenzungslinieöffentliche Verkehrsfläche

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

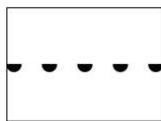
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

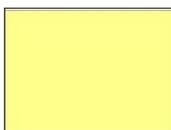
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

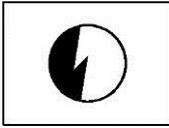


Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

6.

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen**  
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen****gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB**Flächen für Versorgungsanlagen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB



Zweckbestimmung

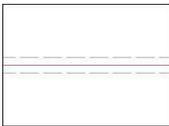
Elektrizität

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.



vorhandene Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen



geplanter Regenwasserkanal (RK)



geplanter Schmutzwasserkanal (SK)



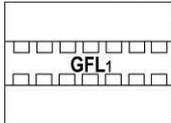
Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB

**RRB/RKB** Zweckbestimmung: Privates Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken

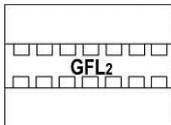
Die genaue Lage und Größe des Beckens kann gegebenenfalls von der zeichnerischen Darstellung abweichen und ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn die Größe der anzuschließenden Baugrundstücke feststeht.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld



zugunsten der Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb Stadtentwässerung

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der Flächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. 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.

Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

## 7.

### Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

## 8.

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

gemäß § 9 (1) 20 BauGB

#### Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen

Für die durchzuführenden Einzelmaßnahmen ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (Maßnahmenplan Karte 3, NZO GmbH Januar 2013) verbindlich. Die dort

festgesetzten Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen sowie die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind Inhalt des Bebauungsplanes Nr. III / O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“.

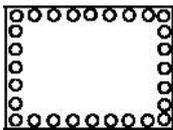
In der Begründung zum Landschaftspflegerischen Begleitplan sind auch die Kosten der Maßnahmen in einer Kostenschätzung aufgeführt.

Diese Ausgleichsflächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.

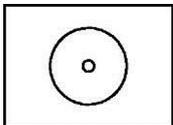
## 9.

### **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



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 (1) 25a BauGB



Anzupflanzende Bäume

gemäß § 9 (1) 25a BauGB

PF1

Pflanzfläche

#### Anmerkung:

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

#### Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

1. Als Vorgartenflächen sind in den GE und GI-Gebieten 3,0 m breite Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.  
Einzig zugelassen auf den Vorgartenflächen ist die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in max. 12,0 m Breite.
2. Eine mind. 10,0 m breite Vorgartenfläche ist entlang des Ostrings (L787) und der Bechterdisser Straße (K1) mit einer Baumreihe (stadtklimafeste Laubbäume

2. Ordnung) anzulegen.

Entlang des Ostrings empfiehlt sich die Anpflanzung der Ulmus Restista (R) 'New Horizon' in der Qualität Hochstamm, 3xv (3-fach verpflanzt), mDb (mit Drahtballen), Stammumfang 18-20cm, Pflanzabstand alle 10m.

In dem Pflanzstreifen begleitend zur Bechterdisser Straße ist eine Baumreihe aus z. B. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, Stammumfang 18-20cm – Abstand der Bäume 10 bis 15 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Blühwiese (z.B. Saatgutmischung „Mössinger Sommer“) oder als Rasenfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

3. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für KFZ sind rasterförmig mit Laubbäumen zu begrünen.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Folgende Baumarten sind z.B. geeignet: Dreizahn-Ahorn (Acer buergerianum), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Hainbuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Blumenesche 'Fraxinus ornus', Feldahorn (Acer campestre) oder Schmalblättriger Ahorn (Acer opalus) Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes (Pflanzgrube mind. 12m<sup>3</sup>) vorzusehen, die mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen.

4. Auf der als Pflanzfläche PF1 festgesetzten Fläche zwischen der Baugrenze und der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Hofes Niedermeyer ist eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

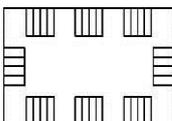
Anmerkung:

Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit diese bei den Gewerbe- und Industriebauten ohne Einschränkungen der Funktionalität der Gebäude, realisiert werden können.

## 10.

### 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

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 (Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und über Fachbetriebe) und VbF (Verordnung über Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten zu Lande) 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.

## 11.

**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 reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu der Straße Bechterdisser Straße sowie zu den Planstraßen gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dachgestaltung:

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

Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Grundstückseinfriedungen:

Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie zur Bechterdisser Straße sind bis zu 70 cm hohe Hecken und bis zu 2m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,70 cm hohe Hecken oder bis zu 2 m 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 mit 2 m hohen Metallzäunen 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, jedoch maximal auf 50m<sup>2</sup> beschränkt werden.
- sie nicht mehr als 2,0 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistungen bzw. für den Suchverkehr, wenn:

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird,
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,0 m beträgt,
- die Gesamtansichtsfläche der Werbetafeln in dieser Anlage 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- sie eine Gesamthöhe von 6,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

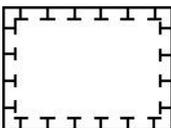
Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- pro lfd. 5 m Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 1 Anlage, insgesamt pro Baugrundstück nicht mehr als 6 Anlagen errichtet werden,
- sie eine Gesamthöhe von 12 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten,
- sie eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

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 (z. B. fluoreszierende Farben) sind unzulässig.

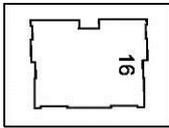
In der 40m-Zone, gemessen ab dem Straßenrand (Ostring L 787n) dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt als Straßenbaulastträger errichtet werden.

**12.****Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches**

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



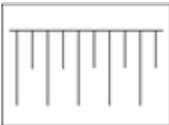
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

**D****Signatur der Katastergrundlage**

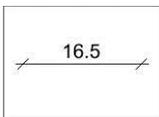
Vorhandene Gebäude



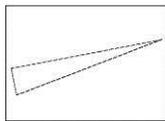
Vorhandene Flurstücksgrenze



Böschungen

**Sonstige Planzeichen**

Bemaßung



Sichtdreieck

**13. Hinweise**

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes soll das Gelände nach Maßgabe der Erschließungsplanung aufgefüllt werden, um eine Entwässerung im Freigefälle sicher zu stellen.

**Hinweis zum Bodendenkmalschutz:**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen,

Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50; Fax:0521-52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Hinweis zum Kampfmittelverdacht

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel.: 0521/512301 oder die Polizei – Tel.: 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Blauangelegte Flächen:	keine weitere Prüfung erforderlich
Grünangelegte Flächen:	ab einer Erdarbeitstiefe von mehr als 2,5 m ist eine erneute Beteiligung nötig
Rotangelegte Flächen:	erneute Prüfung für einzelne Tiefbauarbeiten erforderlich

