



STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK MITTE

Bebauungsplan Nr. III/2/31.00

für das Gebiet Herforder Strasse, Sattelmeyerweg,
Forst u. Landwirtschaftliches Gebiet Meyer zu Eissen,
Landwirtschaftliche Nutzfläche östlich der Herforder Strasse.

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

für Grundstücksteilflächen

Gebiet südöstlich Herforder Straße /
Gewässer Wellbach

Satzungsbeschluss

1. Ausfertigung

Gemarkung: Bielefeld

Flur: 55

Masstab: 1:1000

Planungsamt, -61.33 - 10.05.1994

Anlage der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2535), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung (BauO NW) vom 24.06.1984 (GV. Nr. 1984, S. 415, berichtigt S. 523), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. Nr. 1992 S. 487 ff.).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. Nr. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 1992 (GV. Nr. S. 124).

Anmerkung:

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

Zu den Festsetzungen gegen die gemäß § 81 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Anmerkungen und Hinweise

0. Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans / Änderungsbereich (4. vereinfachte Änderung) gemäß § 9 (7) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe und Betriebsstätten in ihren Emissionsverhalten nach ihrer Art und ihren besonderen Eigenschaften den Anlagen der Abstandszone VI, 200 m Abstand zu Wohngebieten / 176-Nr. 149 - 178 oder artverwandte Betriebe der Abstandszone zum Rinderlauf des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.02.1988 - 3881, NW 283 zugeordnet werden können.

1.2 Grundflächenzahl gemäß § 16 und 17 BauNVO GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl

GH

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16, 18 und 20 BauNVO

Gebäudehöhen - GH - als Mindestgrenze 8,00 m, als Höchstgrenze 12,00 m

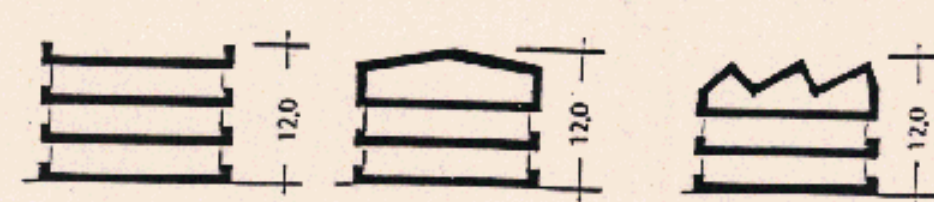
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche

- bei Gebäuden mit geneigtem Dach - bis zum First (max. Firsthöhe 2,8, 12,00 m)

- bei Gebäuden mit Flachdach - bis zum oberen Abschluss der Außenwand

Bei geneigter Erdoberfläche ist die in der Mitte gemessene Gebäudehöhe maßgebend.

Beispiel:



Als Ausnahme ist eine Überschreitung der zulässigen max. Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume und Fahrstühle, Lufttechnische Anlagen und durch sonstige durch die Art der Betriebe bedingte bauliche Anlagen, wie Schornsteine usw., um max. 3,00 m zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

2.2 Bauweise gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

3. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen oder Parkpaletten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplatzanlagen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

4.1 Anschlussbeschränkung, Ein- und Ausfahrtverbot

Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind an den entsprechenden gekennzeichneten Stellen zur Herforder Straße unzulässig.

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche, besondere Bestimmung Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

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

Hinweis:

5.1 vorhandener Schutzwasserkanal

6. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

6.1 Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Naturnahe Grünanlage

7. Maßnahmen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die umgrenzte Fläche dient zugleich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und ist den in Änderungsplan festgesetzten Industriegebiet als Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 BauGB zugeordnet.

Die umgrenzte Fläche ist natürlich zu gestalten und auf Dauer zu pflegen. Es sind Gehölzanzahlungen entlang des Wellbaches aus Schwarzerle, Eiche, Faulbaum, Mäusedorn, Hasel, Hainbuche, Hasel, Weiborn und Hasel sowie Gehölzgruppen aus Stieleiche, Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Hasel, Weiborn anzulegen. Die Gehölze sind in der Qualität Heister, 1 x verpflanzt und Strauch, 2 x verpflanzt, zu pflanzen, Pflanzabstand 1 x 1 m.

Die Gehölzanzahlungen der gesamten umgrenzten Fläche auf einen Mindestflächenanteil von 50 % aufweisen. Die restliche verbleibende Kompensationsfläche ist in Form eines extensiven Grünlandes zu gestalten und zu unterhalten durch maximale Maß von 2 x pro Jahr oder als Sukzessionsfläche.

Anmerkungen:
Die Festsetzungen zu den Pflanzmaßnahmen bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1) 23a und § 9 (1) 20 BauGB sind bei der Genehmigung von Vorhaben nach § 30 BauGB gemäß § 8a (2) BauGB anzuwenden und gemäß § 8a (3) BauGB Vorhabensträger durchzuführen.

Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser von Dachflächen direkt in den Wellbach einzuleiten. Hierzu ist ein wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde nach §§ 2, 4 und 7 WHG erforderlich.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB

8.1 Umgrenzung von Flächen mit Pflanzangebot

Die gekennzeichneten, mit einem Pflanzangebot umgrenzten Flächen sind wie nachstehend ausgeführt zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Entlang der Herforder Straße (südöstlich des Bahnhofs) ist ein 10 m breiter Pflanzstreifen mit heideartigen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Die Bäume sind zweireihig im Abstand von 8 - 10 m in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8 - 14 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als geeignet sind nachstehende Arten anzusehen und zu verwenden: Bergahorn, Stieleiche, Linde.

Entlang der Baugrenze zum Wellbach hin, ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Folgende Arten sind als geeignet anzusehen: Hasel, Weiborn, Schlehe, Hundsrose, Hainbuche, Hasel, Feldahorn, Stieleiche, Eberesche. Die Gehölze sind im Abstand von 1 x 1 m in der Qualität Strauch 2 x fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Zu erhaltende Bäume

Anmerkungen:
Die Säkung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld (Baumschutzsatzung) vom 05.04.1989 ist analog anzuwenden, ggfl. ist eine besondere Vorkehrung möglich.

8.3 Zu erhaltende Gewässer

offener Bachlauf (Wellbach) - die Festsetzung gilt flächenbezogen - offen fließendes Gewässer II. Ordnung gemäss Landeswassergesetz NW und Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Anmerkungen:
Ausbau und evtl. Änderungen der Wasserläufe unterliegen besonderen Genehmigungsverfahren nach Landeswassergesetz NW und Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

9.1 Dachform

Die Dächer im Industriegebiet sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen.

9.2 Fassadenmaterialien und -farbgebung

Als Fassadenmaterialien sind zulässig:
- weißer oder hell getönter Putz
- weißer, grauer, sandfarbener Betonstein, Kalksandstein
- Naturstein oder Ziegel
- Metallverkleidungen und Stahl-/Glas-konstruktionen

Gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien verwendet werden.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von der Fassadenfläche, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Attika anzubringen und dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gebäudegliederungen überschneiden.

Die Länge der Werbeanlagen darf 20 % der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Hinweis:
Bei Licht- und Betriebsleuchten sowie Werbeanlagen dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden; ausgenommen sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anzeigen von Betriebs- und Betriebsstellen zu Zwecken des Verkehrsschutzes (Sicherheitsanlagen).

10. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Standort der eingetragenen Bäume

3.2.3100

4. Änderung

ÜBERSICHTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/2/31.00, 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

von der Stadt

Grob

III/2/31.00

ÄNDERUNG

4. vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt hat am 7. Okt. 1992 das Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Bebauungspläne aufzustellen zu ändern. Die frühere Bürgerentscheidung wurde gemäß § 31a Satz 1 BauGB nach dem Vorfall der Stadt am 30.02.1977 beschlossene nicht-Union durchgeführte durchgeführt. Bielefeld, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Kataster-nachweis überein. Bielefeld, 7. Okt. 1992, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasteramt i.A.	Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgestellt. Bielefeld, 24. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Vermessungs- und Katasteramt i.A.	Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Planungsamt der Stadt Bielefeld. Bielefeld, 15. Juni 94, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.	Dieser Bebauungsplan (Bebauungsplan-änderung) gemäß § 9 (1) 30 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 15. Juni 1994 bis 15. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Die Überlegung wurde am 15. Juni 1994 bekanntgegeben. Bielefeld, 15. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.	Dieser Plan hat ausschließlich das Gebiet und der Begründung gemäß § 30 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 15. Juni 1994 bis 15. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Die Überlegung wurde am 15. Juni 1994 bekanntgegeben. Bielefeld, 15. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.
Die in diesem Plan eingezeichneten Änderungen des Bebauungsplans sind gemäß § 31a Satz 1 BauGB vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, 18. Juni 1994, Oberbürgermeister, Ratsmann, Schriftführer	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat ausschließlich das Gebiet und der Begründung gemäß § 31a Satz 1 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 15. Juni 1994 bis 15. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Die Überlegung wurde am 15. Juni 1994 bekanntgegeben. Bielefeld, 18. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.	Die in diesem Plan eingezeichneten Änderungen des Bebauungsplans sind gemäß § 31a Satz 1 BauGB vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, 18. Juni 1994, Oberbürgermeister, Ratsmann, Schriftführer	Gemäß § 31a Satz 1 BauGB wurde das Angelegenheit der Bürgerentscheidung durch die Überlegung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan nicht geändert. Bielefeld, 18. Juni 1994, Oberbürgermeister, Ratsmann, Schriftführer	Dieser Bebauungsplan mit dem Änderungsplan (Bebauungsplan-änderung) gemäß § 31a Satz 1 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 15. Juni 1994 bis 15. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Die Überlegung wurde am 15. Juni 1994 bekanntgegeben. Bielefeld, 18. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.	Dieser Plan hat ausschließlich das Gebiet und der Begründung gemäß § 30 BauGB als Entwurf in der Zeit vom 15. Juni 1994 bis 15. Juni 1994 öffentlich ausgestellt. Die Überlegung wurde am 15. Juni 1994 bekanntgegeben. Bielefeld, 18. Juni 1994, Stadt Bielefeld, Der Oberbürgermeister, Planungsamt i.A.