

I.

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. III/3/72.00 "Großsporthalle" für das Gebiet Wilhelm-Bertelsmann-Straße, Werner-Bock-Straße, Am Stadtholz, Bahngelände im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt", Gemarkung Bielefeld, Flur 75

A. Rechtsgrundlagen, Grenzen, Inhalt

Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) wird der Bebauungsplan Nr. III/3/72.00 "Großsporthalle" im Sanierungsgebiet "Ravensberger Spinnerei/Webereiviertel und Umgebung - östliche Innenstadt" aufgestellt.

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB durch Satzungsbeschluß vom 15.06.1989 förmlich festgelegt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die Wilhelm-Bertelsmann-Straße,
im Süden: durch die Werner-Bock-Straße,
im Osten: durch die Straßen Am Stadtholz und
im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 239, 318 und 322, Flur 75.

Für die genaue Begrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

Baunutzungsplan und
Text.

Außerdem sind dem Bebauungsplan beigelegt:

Begründung
Bestandsplan und
Gestaltungsplan.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 BauGB sowie § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419), in der Fassung des dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.02.1986 (BGBl. I S. 2665) durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

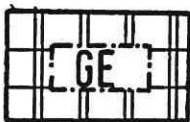
- die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- die Flächen für den Gemeinbedarf
- die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
- die baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Soweit für die zulässige Nutzung der Grundstücke im Plan und im Text keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, ist die Baunutzungsverordnung anzuwenden.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften - sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Nr. 14 BauO NW und können als solche gemäß § 79 (3) BauO NW geahndet werden.

B. Textliche Festsetzungen, Hinweise

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



Gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausnahme:

Ausnahmsweise zulässig sind

- Baustoffhandel
- Brennstoffhandel und
- Kfz-Handel.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

H 12.0

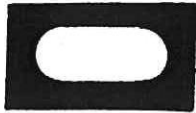
Die festgesetzte max. Höhe zulässiger baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Als Höhe baulicher Anlage gilt das Maß von der Oberkante ausgebaute öffentlicher Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das Grundstück (Werner-Bock-Straße, Wilhelm-Bertelsmann-Straße) bis zur Oberkante des Daches der baulichen Anlage. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Q

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Baukörper zulässig, die länger als 50 m sind.

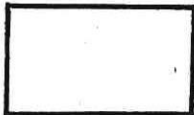
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung einer Sporthalle für Schulsport, Vereinssport, Freizeitsport und geeignete nichtsportliche Veranstaltungen zulässig.

Auf den nicht überbauten und den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



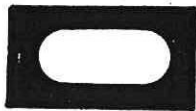
Hinweis:

Die im Baugestaltungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche in ihre einzelnen Bestandteile ist als Hinweis zu verstehen. Die endgültige Aufteilung bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Hinweis: -

Die Einziehung vorhandener öffentlicher Straßenflächen, die nicht mehr als Verkehrsfläche festgesetzt sind,
- Werner-Bock-Straße - erfolgt durch ein besonderes Verfahren.

6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



Die Außenbauteile der innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Sporthalle müssen mindestens die folgenden Schalldämmmaße aufweisen:

Wände	52 dB(A)
Fenster	30 dB(A)
Dach	35 dB(A)

Ausnahme:

Ausnahmsweise sind für Wände, Fenster und Dach der Sporthalle niedrigere Schalldämmmaße zulässig, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, daß an den Wohngebäuden Am Stadtholz 9, 10, 11 a und 19 Mittelungspegel von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht durch den Betrieb der Sporthalle nicht überschritten werden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Kfz-Stellplätze innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf sind wie folgt zu begrünen:

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch Baumscheiben gesicherte oder mindestens 4 m² je Baum große Freiflächen für die Lebensfähigkeit der Bäume sind zu schaffen.

Im Gewerbegebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Wilhelm-Bertelsmann-Straße und Werner-Bock-Straße die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von mindestens 3,0 m anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten - Vorgartenfläche.

Ausnahme:

Als Ausnahme ist eine Befestigung der Vorgartenfläche bis zu einem Drittel dieser Fläche zulässig für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind.

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

8.1 Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet

8.1.1 Fassaden

Die den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Gebäudeaußenwände sind durch vor- oder zurücktretende Wandteile, Pfeiler oder sonstige Bauteile so zu gliedern, daß einzelne Fassadenabschnitte mit einem aufrechtstehenden Format entstehen. Die Länge der Fassadenabschnitte darf dabei die Gesamthöhe der jeweiligen Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

8.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen einschließlich Warenautomaten sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,5 m über die Traufe des Gebäudeteiles, an bzw. auf dem sie angebracht sind, hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Ausnahme:

Von den vorstehenden Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und Warenautomaten in Gewerbegebieten sind Abweichungen zulässig, wenn das Orts- und Straßenbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

8.2 Sonstige Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet

8.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind durch bauliche und/oder gärtnerische Maßnahmen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen.

8.2.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf den Grundstücken nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die zwischen Grundstückseinfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche gelegenen Flächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

9. Sonstiges

Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 BSchG).

Hinweis:

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 den Anforderungen der §§ 19 g ff. Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. VAWS und VbF entsprechen. Im Einzelfall ist bei der Errichtung einer solchen Anlage mit dem Wasserschutzamt abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermeßstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind.