III/012

Text
Satzung

STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

BEBAUUNGSPLAN NR. III / 012
„DINGERDISSER STRASSE
"Neue Gewerbegebiete entlang der A 2"

ERSTAUFSTELLUNG

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN. HINWEISE
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

GEBIET: Dingerdisser Str., L 787 n, GRENZE ca. 240 m ÖSTLICH PARALLEL ZUR HILLEGOSSER STR., L 787 n, BECHTERDISSER STRASSE, BRÖNNINGHAUSER BACH, AUTOBAHN A 2

·1 .AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG : Oldentrup

FLUR : 2

RAHMENKARTE : 7364, 7464, 7363, 7463

M = 1 : 1000

N

A NUTZUNGSPLAN, TEILPLAN 1, 2, 3
B ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, ANMERKUNGEN EINSCHLIEßLICH DES TEXTES FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN IN NATUR UND LANDSCHAFT

BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN :

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
E BEGRÜNDUNG
F RAHMENPLAN (RÄUMLICHES KONZEPT)
G LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

N 7364 S	N 7464 S
N 7363 S	N 7463 S

BIELEFELD
Die freundliche Stadt am Teutoburger Wald

BIELEFELD, 04.06.1994 PLANUNGSAMT, 6133

B Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 26.06.1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532), in der Fassung des Vierten Änderungsgesetzes vom 24.11.1992 (GV. NW 1992 S. 467 ff).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (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 § 81 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW ein solche geahndet werden.

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

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 (7) BauGB

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

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

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

WA — **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).

MI — **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

GE 1-4 — **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.

GE_1 — **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 Schallleistungspegel (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.

Anmerkung:

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

Aus der Grundstücksgröße, der Lage des Grundstückes zu den bezeichneten Immissionspunkten und den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist der Teil- Immissions-Schallpegel für den einzelnen Betrieb gemäß DIN 18005 zu berechnen (freie Schallausbreitung).
Diese derart geblickten 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 Geschoßflächenzahl von max. 1,2

im Mischgebiet:

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

Zulässig sind

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
- Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
  - IFSP 65 dB(A) / qm tags
  - IFSP 51 dB(A) / qm nachts

GE_2 — **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 Schallleistungspegel (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

GE_3 — **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 Schallleistungspegel (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

GE_{3a} — **Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 3a**
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 Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
  - IFSP 65 dB(A) / qm tags
  - IFSP 51 dB(A) / qm nachts

GE_4 — **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 Schallleistungspegel (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 Schallleistungspegel gilt folgendes Verfahren für Betriebsansiedlungen bzw. Betriebsänderungen:

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

GE_{1a} — **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 Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
  - IFSP 65 dB(A) / qm tags
  - IFSP 45 dB(A) / qm nachts

GE_{1b} — **Gewerbegebiet Teilgebiet - GE 1b**
gemäß § 8 BauNVO

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

im Gewerbegebiet:

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

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 außgebauten Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn), (bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

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 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.

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 festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauBG) (Flächen für Aufgrabungen, Vorgartenflächen) erstellt werden . Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

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

z.B. zu Block A Anmerkung: Kennzeichnung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlage (z.B. dem Baublock A zugeordnet).

5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

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

FWR 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 Grünzug 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 auszubauen. Die Beschränkung auf ausschließlich temporären Verkehr durch Sonderfahrzeuge soll durch Sperrpfosten gewährt 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 Straßeneinhang) zulässig, soweit dies technisch 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 erneuert zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

RK vorhandener Regenwasserkanal (RK)
RK geplanter Regenwasserkanal (RK)
SK vorhandener Schmutzwasserkanal (SK)
SK geplanter Schmutzwasserkanal (SK)
HW geplante Hauptwasserleitung (HW)

GFL 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

Wasserflächen

B Zweckbestimmung: Bachlauf

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

RHB 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 dem 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 beigefügt 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 Ausrichtung der Räume, die Größe der Außenwandflächen, der Fensterflächenanteil und die Schallдämm-Maße der vorhandenen Bausubstanz 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 Ansetzen 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 Grundstücksstreifen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie)

Diese Rasenflächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lager-fläche 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, Sträucharten: 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 Grundstücksstreifen (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 Grundstücksstreifen.
   - in den GE 1 Gebieten westlich der Planstraße auf den festgesetzten westlichen nicht-überbaubaren Grundstücksteilflächen ein 7 m breiter Grundstücksstreifen.
   - in dem westlichen GE3-Gebiet entlang der L787n mit Ausnahme des Bereiches des Lärmschutzwalles ein mind. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen.

Als Ausnahme ist auf den Pflanzstreifen die Anlage von Grundstücks Zu- und Abfahrten in 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: Stiel-eiche, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche, Traubenkirsche; Sträucharten: Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe und Hundsrose) und dauerhaft zu unterhalten:

5. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für Kfz sind ausreichend mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu durchgrünen.

Je angefangene 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 Teppichrosen zu begrünen ist.
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

14. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

Fassade:

An den Gebäudewandflächen entlang der Planstraße A sind keine greifarbenen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien zugelassen. In den GE 1- 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.

Grundstücksumfriedungen:

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-braunen Klinker auszuführen.
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. Einfriedungen 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 beigefügt.

D Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

163 Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurgrenze

Böschungen

1 13 Vorhandene Altdeponie Nr. z.B. 1 13

vorgesehene Trasse für ein Bahnanschlußgleis

Brücke/Unterführung

Geplante Grenze des Landschaftsschutzgebietes gemäß Entwurf des Landschaftsplanes

beslehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes

L Landschaftsschutzgebiet

ND Naturdenkmal

L 787n 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 Wassergefährdungsgesetz (WHG)

Anmerkung:
"Stoffen im Bebauungsplangebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe oder Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe in Einrichtungen errichtet und betrieben werden, so müssen