

zum Bebauungsplan Nr. 4,51 "Zur Bleiche"

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Johannisstraße zulässig; Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 - 6 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Tiefgaragen auch dann zulässig, wenn sie im Plan nicht besonders festgesetzt sind.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Ziffer 3.1 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.5 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen festgesetzt.
- 1.6 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BBauG sind entlang der Johannisstraße und Wiesestraße sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Verkehrsgläuschen in der Weise zu treffen, daß in Aufenthaltsräumen gemäß § 59 BauO NW ein Schallpegel von 35-40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts eingehalten wird.
- 1.7 Auf den Flächen für Einzel- und Doppelhäuser dürfen die Gebäudelängen 20,00 m nicht überschreiten.
- 2.0 Gestaltung
- 2.1 In der Richtfunktrasse Bielefeld 1 - Minden 2 (neu) ist die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihres Materials im Einzelfall mit der OPD Münster im Verlaufe des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 3.0 Grünflächen und nicht überbaubare Flächen
- 3.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen mit mind. 0,60 m Bodenüberdeckung) angelegt werden. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung unzulässig. Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind entweder spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Bauwerke oder spätestens ein Jahr nach Freimachung der Grundstücke von abzubrechenden Gebäuden anzulegen.
- 3.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

- 3.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.3 Die als Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) festgesetzten Flächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.4 Die Erschließung der Grundstücke Pöppelmannwall 1 b, 3, 5, 7, 9, 11 u. 15 erfolgt über die Grünfläche (Parkanlage), jedoch ist nur eine Überfahrt/Grundstück statthaft.
- 3.5 Auf den Grünflächen (Parkanlage und Kinderspielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünflächen sind.
- 3.6 Die zwischen der Verkehrsfläche und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten, -eingänge sowie Einfriedigungen müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung der Vorgärten nicht gestört wird.
- 3.7 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
- 3.8 Die Oberkante Rohdecke von Tiefgaragen darf die Oberkante Bürgersteig Johannisstraße/Wiesestraße/Zur Bleiche nicht überschreiten.
- 3.9 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG) gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für "zu erhaltende Bäume", die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 4.0 Verkehrsflächen
- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Grünflächen (Parkanlage) nicht mehr als 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche hinausragen.
- 5.0 Sonstige Regelungen
- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.