

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK - Geschäfts- und Parkhaus) werden die Ausnahmen des § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Kerngebiet (MK) südlich der Wittekindstraße (Flurstück 282) sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig und die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Für die bauliche Ausnutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwischen der Borriesstraße, der Wittekindstraße und der Kreishausstraße gelten die Vorschriften für Kerngebiet.
- 1.5 Zur Unterstützung und Erhaltung des Villencharakters im Bereich der Kreishausstraße, der Borriesstraße und der Dorotheenstraße sind auf den für Einzelhäuser festgesetzten Grundstücken im Falle des Ersatzes Gebäude nur bis zu max. 16,00 m Länge, parallel zur Straße gemessen, zulässig.
- 1.6 In dem Sondergebiet (SO) sind die nach § 11 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig sowie die dazugehörigen Stellplätze für Besucher und Bedienstete.
- 1.7 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 1.8 Im beidseitig entlang der Wittekindstraße und entlang der Bielefelder Straße festgesetzten "Mischgebiet" ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) durch Maßnahmen des (passiven) Lärmschutzes sicherzustellen, daß in Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden gemäß § 44 BauONW Innengeräuschpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
Dieses gilt z. B. als gewährleistet, wenn die Außenwandbestandteile der o.g. Räume mit einem Schalldämmwert nach VDI 2719 von mind. 35 - 39 dB(A) - Schallschutzklasse 3 - ausgestattet sind.
In den östlich der Wittekindstraße festgesetzten "Verwaltungsgebäuden" ist durch Maßnahmen des (passiven) Lärmschutzes sicherzustellen, daß in Aufenthaltsräumen gemäß § 44 BauONW Innengeräuschpegel von 45 dB(A) tags eingehalten werden. Dieses gilt z.B. als sichergestellt, wenn die Außenwandbestandteile der o.g. Räume mit einem Schalldämmwert nach VDI 2719 von mind. 25 - 29 dB(A) - Schallschutzklasse 1 - ausgestattet sind.
- 1.9 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Werbeanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig; dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
Unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Tiefgaragen auch dann zulässig, wenn sie im Plan nicht besonders festgesetzt sind.
- 1.10 Die zulässige Geschoßfläche auf den Gemeinbedarfsflächen kann um die Fläche von Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, überschritten werden.
- 1.11 Die zulässige Grundfläche auf dem Sondergebiet kann um die Fläche des eingeschossigen Parkdecks überschritten werden.

- 1.11 Die zulässige Grundfläche auf dem Sondergebiet kann um die Fläche des eingeschossigen Parkdecks überschritten werden.
- 1.12 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
- 1.13 Innerhalb des Schutzstreifens der mit einem Leitungsrecht für die Gasfernleitung belasteten privaten Grundstücksflächen sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der Gasfernleitung, Niveauänderung, Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, unzulässig. Begünstigte des Leitungsrechts für eine Ferngasleitung mit Begleitkabel sind die Ruhrgas AG Essen oder ihre Rechtsnachfolger.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Im Bereich der Richtfunktrassen Bielefeld - Herford der Deutschen Bundespost 521 001/018 und 521 000/002 dürfen die Gebäudehöhen die an der Bebauungsplangrenze eingetragenen N.N.-Höhen nicht überschreiten, Zwischenhöhen sind zu interpolieren. Die Höhe der Gebäude und die Gestaltung der Fassaden bezüglich ihres Materials sind im Einzelfall mit der OPD Münster, Bereich Telekom, Postfach 1000, 4400 Münster, im Verlauf des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abzustimmen.
- 2.2 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.
- 2.3 Die Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 2.4 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 2.5 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. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Bauwerke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei 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.
- 2.8 Für im Bebauungsplan als "zu ersetzende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen, die infolge Alters, baulicher Maßnahmen und sonstiger Umwelteinflüsse entfernt werden müssen, ist Ersatz zu stellen.
- 2.9 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein industriefester hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen.

Zum Bebauungsplan Nr. 7.49a

85 m über NN

- 2.9 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist unabhängig von der Beschaffenheit der Oberfläche zusätzlich ein industriefester hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm anzupflanzen.
- 2.10 Soweit nicht anders festgesetzt, sind in den Gewerbegebieten, in den Sondergebieten sowie in den Gemeinbedarfsflächen die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten Landschaftsgehölzen im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen ist zusätzlich auf den o.a. Grundstücken auf mind. 10,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Neubauten ist ein Jahr nach Bezugsfertigkeit die Bepflanzung der Grundstücke fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 10 % der Grundstücksfläche einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.11 Die Standorte der in dem Schutzstreifen zwischen dem SO - Gebiet und dem MI - Gebiet zu pflanzenden Bäume können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde geringfügig verändert werden.
- 2.12 Die an das Gelände der Deutschen Bundesbahn angrenzenden Grundstücke sind zum Bahngelände hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun, einzufriedigen. Diese Einfriedigung ist auch von den jeweiligen Eigentümern dauernd zu unterhalten.
- 3.0 Verkehrsflächen
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 3.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 3.3 Die Erschließung für die Bebauung in der 2. Bauzone auf den Grundstücken Flurstück 140 (Wittekindstraße 4) Flurstücke 229/231 und Flurstück 230 (Bielefelder Straße 32) der Flur 9 darf nur über die ausgewiesenen Verkehrsflächen (Stichwege) erfolgen.
- 4.0 Sonstige Regelungen
- 4.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- 5.0 Hinweise
- 5.1 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, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

85 m über

Flur 87

Zum Bebauungsplan Nr. 7.49a