

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In den GI (N) - Gebieten sind nur Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die das Wohnen im festgesetzten Mischgebiet am Benter Weg nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (MBl. NW. 1990 S. 504) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GI (N) - Gebiet allgemein zulässig sind. Diese Ausnahme gilt auch für die lfd. Nr. 60 der Abstandsklasse IV.
- 1.2 In den GE (N) - Gebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 (MBl. NW: 1990 S. 504) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GE (N) - Gebiet allgemein zulässig sind.
- 1.3 Auf dem GE (N) - Gebiet ist entlang des Benter Weges ein 3,00 m hoher (ab Oberkante Benter Weg, Straßenmitte) Lärmschutzwall zu errichten, der entsprechend Punkt 2.6 zu bepflanzen ist.
- 1.4 In mit * gekennzeichneten Gebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S. v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit gültigen Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i.S. v. § 33a GewO nicht zulässig gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) sowie § 1 (6) Baunutzungsverordnung.
- 1.5 Bei vorhandenen Gebäuden, die von der vorderen Baugrenze angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) am und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.6 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind entlang des Bündler Fußweges von Nr. 67 (stadtauswärts linksseitig) bis zur Umgehungsstraße (B 61/239) und von Nr. 62 (stadtauswärts rechtsseitig) bis zur Umgehungsstraße und entlang des Benter Weges von Nr. 63 (stadtauswärts linksseitig) bis zur Umgehungsstraße (B 61/239) sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen in der Weise zu treffen, daß in Aufenthaltsräumen gemäß § 44 BauO NW ein Schallpegel von 35 - 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts eingehalten wird.

1.7 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung nicht zulässig.

1.8 Die überbaubaren Flächen im WA-Gebiet und im MI-Gebiet sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziff. 2.3 zu gestalten und zu unterhalten.

2.0 Gestaltung

2.1 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.

2.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.

2.3 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

2.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmeweise können in begründeten Einzelfällen Grundstückseinfriedigungen aus lebenden Hecken zugelassen werden.

2.5 Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des Gewässers (Ramker Bach) und den baulichen Anlagen muß mindestens 3,00 m betragen. Die Böschungen sind von Einfriedigungen freizuhalten.

- 2.6 Auf den überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken in den MI-, GE- und GI-Gebieten sind die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sowie die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken - hier beträgt die Mindestbreite 5,00 m - mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Wildsträuchern im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen sind auf den privaten Grundstücken auf 13,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei vorhandenen Gebäuden ist die Abpflanzung spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und bei Neubauten spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind einschließlich der Vorgartenfläche mindestens 10 % der Grundstücksteile einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung anzulegen. Werden weniger als 20 % Grünflächen angelegt, so ist je qm Fehlbedarf 1,00 qm intensiv begrünte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleich nicht reicht, müssen je qm Fehlbedarf 2,00 qm Fassadenbegrünung erstellt werden.
- 2.7 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume haben besondere Bedeutung für die städtebauliche Gestaltung des Ortsbildes. Sie sind dauerhaft - bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen - zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder anderer Einflüsse abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.8 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger, großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
- 2.9 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.
- 2.10 Auf Wohngebäuden sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 ° und 40 ° zulässig.
- Die Länge der Dachgauben darf die Hälfte der Traufenlänge nicht überschreiten.
- 2.11 Die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücksflächen sind von Mauern, Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen, die diesen Zweck beeinträchtigen, freizuhalten.

3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Einteilung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünanlagen sind.
- 3.3 Auf der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage), gegenüber der Einmündung des Ramker Weges in den Bündler Fußweg, ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens zulässig.
- 3.4 Die Grünfläche (naturnaher Ausbau) ist zu 25 % der Fläche mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation des Sieksystems des Ravensberger Hügellandes zu bepflanzen, der Rest ist als offene Wiese zu erhalten.

4.0 Verkehrsflächen / Erschließung

- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.2 Die gewerblich genutzten Grundstücke zwischen Benter Weg und Bündler Straße dürfen vom Benter Weg aus keine Zu- und Abfahrten erhalten.
- 4.3 Die Erschließung für die Bebauung in der zweiten Bauzone östlich des Bündler Fußweges darf nur über die ausgewiesene Verkehrsfläche (Stichwege) erfolgen.

5.0 Gewässer

- 5.1 Aus dem Hinweis auf ein Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) ist kein Rechtsanspruch auf Realisierung herzuleiten, sofern hierfür nicht die notwendigen wasserrechtlichen Zulassungen vorliegen.

Sofern diese andere Regelungen als im Bebauungsplan eingetragen vorsehen, ist der Bebauungsplan den wasserrechtlichen Zulassungen anzupassen.

6.0 Sonstige Vorschriften

- 6.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.