

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 4,52 " Bergertor "

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 - 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Kerngebiet (MK) sind die in § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig;
Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind nur vom 1. Obergeschoß an zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie von einer für den KFZ-Verkehr bestimmten Fläche unmittelbar zu erreichen sind. Unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Tiefgaragen zulässig.
- 1.5 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Ziffer 3.1 zu gestalten und zu unterhalten.
- 1.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden nur Baugrenzen festgesetzt.
- 1.7 Auf den Flächen für Einzelhäuser dürfen die Gebäudelängen 20,00 m nicht überschreiten.
- 1.8 Im Einzelfall können Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Bei Flachdachbauten gilt diese Ausnahme nur für ein Staffelgeschoß.
- 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 wer-

- 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 festgesetzten Grünflächen (Parkanlagen und Kinderspielfeld) sind der Öffentlichkeit zu widmen. Auf den öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Zubehör der Grünflächen sind.
- 3.3 Die Einteilung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.4 Die höhere Dachdecke des Umspannwerks ist mind. 0,60 m hoch mit Boden zu bedecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Gebäude selbst ist in die vorhandene Böschung durch Hinterfüllung und Anböschung einzubauen.
- 3.5 Die zwischen den Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen und den 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.
- 3.6 Garagen und Stellplätze für mehr als 2 Fahrzeuge müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
- 3.7 Die Oberkante Rohdecke von Tiefgaragen darf die Oberkante Bürgersteig der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 3.8 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" 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.

- 3.7 Die Oberkante Rohdecke von Tiefgaragen darf die Oberkante Bürgersteig der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 3.8 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" 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.

Ergänzung des Textes (Ziff. 1.9) gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten und Beitrittsbeschluß des Rates vom 16.9.88.

- 1.9 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben im Sinne des § 29 BBauG sind entlang der Berliner Straße, der Bergertorstraße und der Salzufler Straße sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen 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.