



# GEMEINDE BIERE

## BEBAUUNGS- PLAN NR. 1

### WOHN- UND GEWERBEPARK WELSLEBENER-STR.

#### M. 1:1000

RECHTSGRUNDLAGE  
1. DER GEMEINDEORDNUNG  
2. BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.1.1990  
3. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990  
4. BAUORNUNG VOM 1990 IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG

**I. Festsetzungen gem § 9 Abs. 1-3 u. 7 BauGB**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 9 1-11 BAUNVO) <b>WA</b> ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 8 BAUNVO) <b>WA</b> GEWERBEGEBIET (§ 8 BAUNVO)	VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB) STRASSENVERKEHRSFLÄCHE STRASSENBEGRÄNZUNGS-LINIE
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB U. § 16 BAUNVO)	VERSÖRGENGSFLÄCHE, FLÄCHE FÜR ABWASSERBEIHEITUNG (§ 9 (1) NR. 12 - 14)
II HÖCHSTGRENZE, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 16 (2) U. 17 (1) BAUNVO) TR. TRAUFHÖHE HÖCHSTGRENZE FH. HOHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 (2) BAUNVO)	FLÄCHE F. VERSÖRGENGS- U. ENTSORGUNGSANLAGEN (ZWECKBESTIMMUNG S. EINSCHRIEB) RRB REGENRÜCKHALTEBECKEN
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL HÖCHSTGRENZE (§ 9 16 (2), 17 (1) (2) BAUNVO) 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL HÖCHSTGRENZE (§ 9 16 (2), 17 (1) (2) BAUNVO)	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15) ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (ZWECKBESTIMMUNG S. EINSCHRIEB) MASZNAHMEN SOWIE FLÄCHEN F. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 U. 25)
BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9 (1) NR. 2, § 9 22 U. 23 BAUNVO) o OFFENE BAUWEISE g GESCHLOSSENE BAUWEISE BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN V. BÄUMEN U. STRÄUCHERN U. SONSTIGEN BEPFLANZUNG. ANPFLANZUNG V. BÄUMEN ERHALTUNG V. BÄUMEN FLÄCHEN FÜR AUFSCHEITUNG (LÄRM-SCHUTZ) (§ 9 (1) NR. 20)

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

MIT GEH- (G), FAHR- (F), U. LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB) (BEDECKUNGSSUMME S. EINSCHRIEB)

FLÄCHE FÜR STELLPLATZE U. GARAGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 1) BAUGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NÜTZUNG (§ 16 (5) BAUNVO)

e KENNZEICHNUNG VON TEILFLÄCHEN DES GEWERBEGEBIETES, INNERHALB DERER BESTIMMTE ARTEN VON NÜTZUNGEN, DIE NACH § 8 BAUNVO ALLEGMEN ZULASSIG SIND, NICHT ZUGELASSEN WERDEN. (§ 11 NR. 5 BAUNVO)

ZULASSIG SIND NUR GESCHAFTS-, BÜRO- UND VERWALTUNGS- UND SONSTIGE VERBAUEN SOWIE ZULASSENE ANLAGEN, ZULASSENE WOHNGEBIETE NICHT WESENTLICH STÖRENDE BETRIEBE MIT ERHEBL. ZULAND-ABHÄNGIGER LÄRM- U. VIBRATIONSEMISSIONEN AN LARVA, STAUB UND GERUCH WIE BETRIEBE MIT KREFTZUG- U. 40ER FÜR SCHLETT U. APRILLE SIND UNZULASSIG.

**II. FESTSETZUNGEN GEM. DER BAUORDNUNG**

MAX 45° DACHNEIGUNG  
HÖCHSTGRENZF  
Dr. DREMPFLÖHNE

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT GEMÄSSLICH DES LIEGEGENDESBÜRO- UND WEISUNG DER STADT- BAULICH BEDURFTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH I. STAND VON SIE IST HINSEHLICHER DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH KATASTERAMT, DEN	AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES WURDE VON RAT AM BESCHLUSSEN
DER BÜRGERMEISTER - RATSMITGLIED - SCHRIFTFÜHRER	DIE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGTE AM
DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER
BÜRGERBEZUGS ANFRAGE UND ERÖRTERUNG GEM. § 11 BAUGB ERFOLGTE AM	OFFENLEGUNG DER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG NACH NACH BILLLIGUNG DURCH DEN RAT AM 18.12.1990 IN DER ZEIT VON 18 BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN GEM. § 12 BAUGB
DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSSE DER RAT GEM. § 10 BAUGB DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLUSSEN	DAS ANZEIGEVERFAHREN GEM. § 11 BAUGB ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST DURCHFÜHRT WORDEN
DER BÜRGERMEISTER	DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN UND SEINE BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IST GEM. § 12 BAUGB AM ÖRTLICH BEKANNTMACHUNG WORDEN
DER BÜRGERMEISTER	DER BÜRGERMEISTER

Die 1. Änderung vom 08.06.2000 wurde bearbeitet durch  
Fa. Bau Concept Service H. Bartlog, Blumenhof 7 39221 Biere

Lageplan  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung Biere  
"Gewerbegebiet  
Welslebener Straße"

Angefertigt im Februar 1992  
Off. best. Verm.-Ing.  
Reiner Morawietz  
Dipl.-Ing. 16  
4400 Dortmund 50  
Tel. 0231/73101  
Fax 0231/73205

### SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 01 "WOHN- UND GEWERBEPARK AN DER WELSLEBENERSTRASSE"

Auszug des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 805, 1122) sowie nach dem § 83 der Bauordnung vom 0. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung Biere vom 27.03.1992 (Beschlussnummer 140-32/92) nachfolgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 01 "Wohn- und GewerbePark Biere", bestehend aus dem Textteil (Teil A) und dem Planenteil (Teil B) beschlossen:

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

a) Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:  
- die Welslebenerstraße im Westen  
- den Sportplatz im Süden  
- den Feldweg im Osten  
- den Feldweg im Norden.

b) Das Gebiet ist insgesamt 32,5 Hektar groß.

c) Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke im Flur 2 der Gemarkung Biere: 462/18, 461/17, 460/16, 647/15, 457/15, 557/15, 556/15, 555/15, 554/15, 454/15, 453/14, 646/17, 461/12, 645/11, 348/11, 147/11, 147/11, 147/11, 644/11, 446/11, 643/11, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11.

Der Auszug aus der Flurkarte der Gemeinde Biere, ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die bauliche Nutzung mit insgesamt 275.600 qm.  
Die Grundflächenzahl für dieses Gebiet beträgt 0,8. Die maximale Traufhöhe beträgt 13 m.  
2.1.1. Eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf mit GEe gekennzeichneten Teilflächen des Gewerbegebietes als Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, (s. Textteil Fests) in diesem Bereich beträgt die max. Trifh 10 m.

2.2. Wohnnutzung mit einer Größe von ca. 18.950 qm.  
Die Grundflächenzahl für diesen Bereich ist mit 0,4 festgesetzt. Die Höhe der Kniestocke beträgt maximal 0,90 m.

Die Geschossfläche beträgt im Bereich des Eigenheimbaus (Einsel-, Doppel- oder Reihenhäuser) 0,8. Im Bereich des Geschosswohnungsbau ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

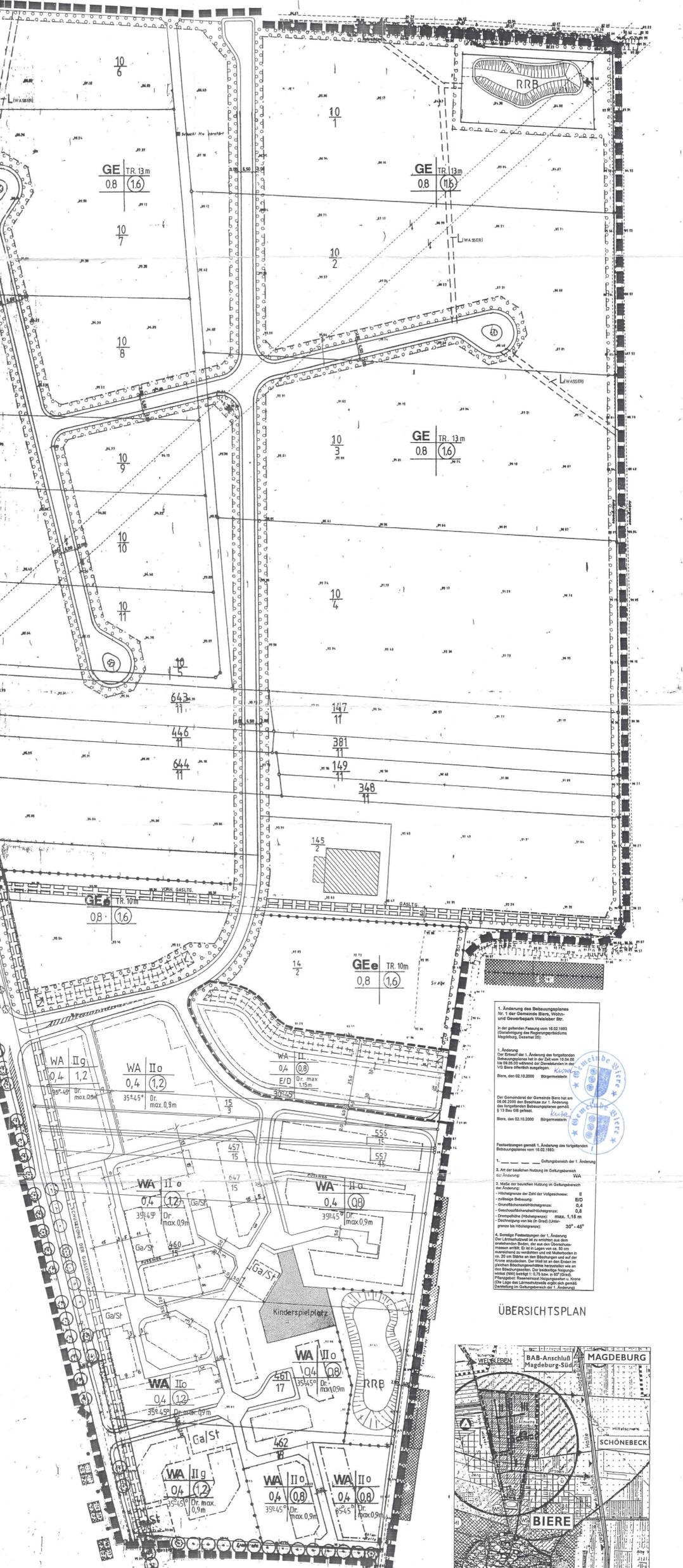
Die Dachneigungen sind variabel von 35° bis 45° festgelegt, um eine gute Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken zu erreichen.

#### 3. Begrünung

Der Baumbestand an der Welslebenerstraße (Obstbäume) ist zu erhalten und im Plan als Festsetzung dargestellt. Die Pappelreihen im Grenzgebiet zum Sportplatz gelten ebenfalls als Festsetzung. Im Bereich der gewerblich genutzten Flächen ist ein 5,0 m breiter Streifen entlang der Straßen von baulichen Anlagen freizuhalten. Dieser Streifen ist mit Sträuchern und Rasenflächen zu bepflanzen, in dem Gebiet in ökologischer Hinsicht aufzuwerten. Der befestigte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung.

#### 4. Regenrückhaltung

Die beiden im Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken mit einer Größe von insgesamt ca. 7.300 qm werden als Stauraum für den Vorfluter benötigt. Diese Becken werden so gestaltet und gebaut, daß sie als Biotop genutzt werden können. Die Regenwasserabflussumenge wird durch geeignete bauliche Maßnahmen reduziert.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Biere, Wohn- und GewerbePark Welslebener Str. in der geltenden Fassung vom 16.02.1992 (Beschlussnummer der Gemeindevertretung Biere, Datum: 27.03.1992)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Biere, Wohn- und GewerbePark Welslebener Str. in der geltenden Fassung vom 16.02.1992 (Beschlussnummer der Gemeindevertretung Biere, Datum: 27.03.1992)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Biere, Wohn- und GewerbePark Welslebener Str. in der geltenden Fassung vom 16.02.1992 (Beschlussnummer der Gemeindevertretung Biere, Datum: 27.03.1992)

