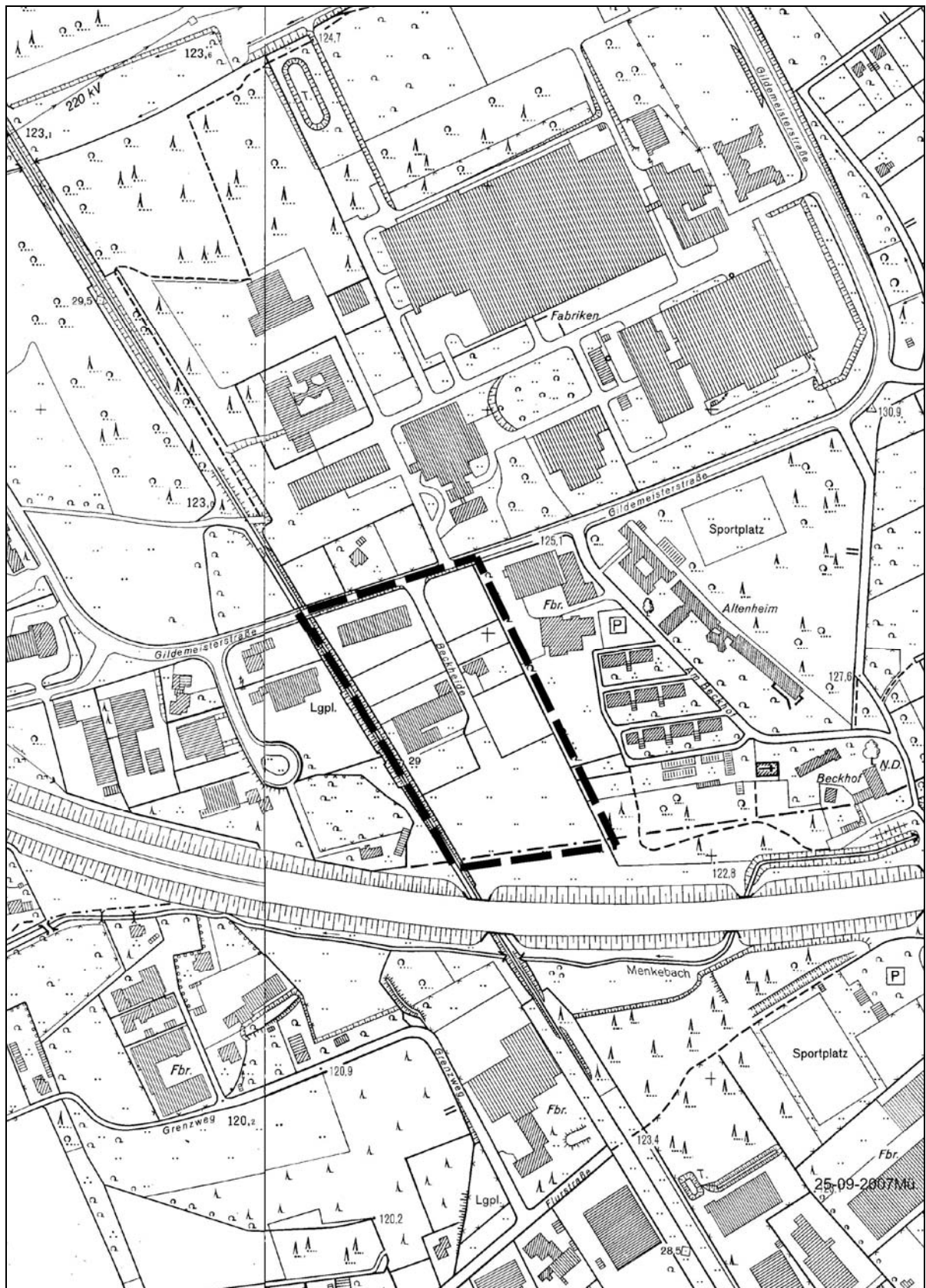


B	Bebauungsplan Nr. I / St 28.1 „Gewerbegebiet Beckheide“ Pläne, Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Satzung
----------	---

Inhaltsübersicht

- Übersichtsplan Maßstab 1:5000
- Übersichtsplan (ohne Maßstab, im Original Maßstab 1:1000)
- Rechtswirksamer Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. I/St 28 „Gewerbegebiet westlich Beckhof“ (ohne Maßstab)
- Nutzungsplan zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 28.1. „Gewerbegebiet Beckheide“ (ohne Maßstab, im Original Maßstab 1:1000)
- Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, sonstige Darstellungen und Hinweise zur Beachtung

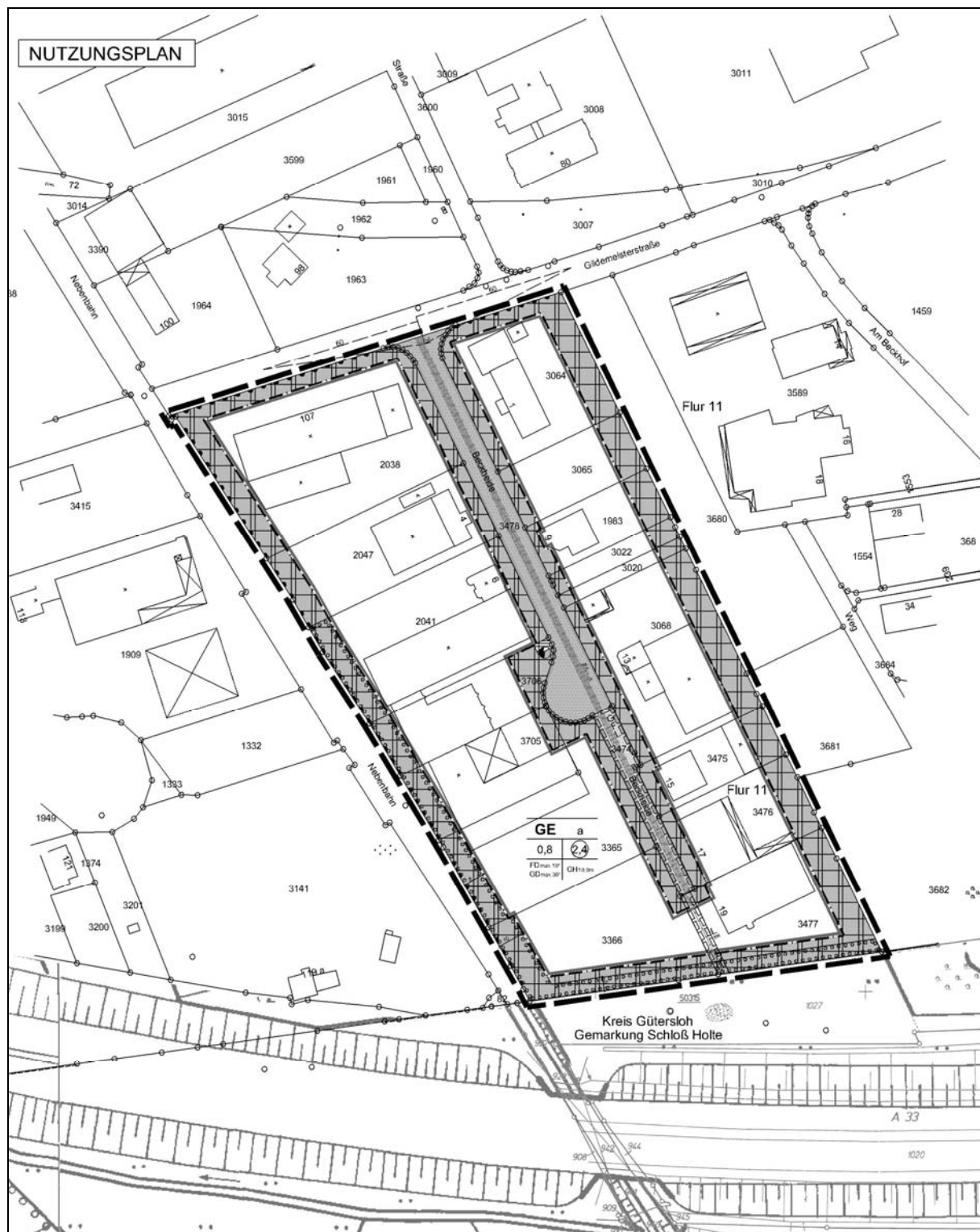
1. Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)



3. Rechtswirksamer Nutzungsplan Bebauungsplan Nr. I / St 28 „Gewerbegebiet westlich Beckhof“ (ohne Maßstab)



**4. Nutzungsplan zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / St 28.1
„Gewerbegebiet Beckheide“ (ohne Maßstab, im Original 1:1.000)**



5. Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zur Beachtung

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).

Anmerkung

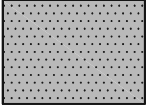
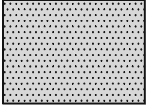
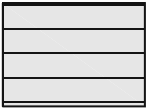
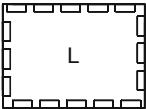
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0	Abgrenzungen
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1 <u>Gewerbegebiet - GE -</u> gemäß § 8 BauNVO gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO <u>Zulässig sind:</u> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO, - Tankstellen gemäß § 3 (2) Ziffer 3 BauNVO, - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO. <u>Zulässig sind als Ausnahme:</u> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO. Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO. <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u> - Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO. - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen. <u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u> - Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel), - Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen. <u>Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:</u> - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0.8  GH10,00m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 2.2 Geschossflächenzahl - GFZ gem. § 18 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
a 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sowie Grenzbebauungen in Abstimmung mit dem Nachbarn.) 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig.

5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	5.1 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
	5.2 Straßenverkehrsflächen (privat)
	5.3 Straßenbegrenzungslinie
	5.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Zu- und Abgang
6	Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
	6.1 Versorgungsflächen
	Zweckbestimmung: Elektrizität
7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger

8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
	Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens ist mit einheimischen standortgerechten Sträuchern ein geschlossener Gehölzstreifen (Pflanzverband 1 m x 1 m) anzulegen. Die 5 m breiten Pflanzflächen sind dreireihig und die 8 m breiten fünf-reihig zu pflanzen. Die 10 m breiten Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen als Hochstamm in einem Pflanzabstand von ca. 10 m zu pflanzen. Zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens sind die Bäume mit einer dreireihigen Strauchpflanzung aus einheimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzverband 1 m x 1 m) zu unterpflanzen. Bei Ausfällen der Bäume bzw. der Sträucher sind diese entsprechend nachzupflanzen. Folgende Arten können als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm verwendet werden: Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>). Folgende Arten können als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität 3-5 Triebe, 60 bis 100 cm) verwendet werden: Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>), Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>). Die Pflanzungen sind fachgerecht nach DIN 18916 auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW						
9.1	Dachform und Dachneigung <table><tr><td>Flachdach</td><td>FD</td><td>max. 10°</td></tr><tr><td>Geneigtes Dach</td><td>GD</td><td>30 - 35°</td></tr></table> Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.	Flachdach	FD	max. 10°	Geneigtes Dach	GD	30 - 35°
Flachdach	FD	max. 10°					
Geneigtes Dach	GD	30 - 35°					
9.2	Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.						
9.3	Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundstücksflächen Einfriedungen an seitlichen Grundstücksgrenzen (hinter der dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) und an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Hecken aller Art, Holzlatten oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedungen von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen. Zur Anpassung an vorhandene Einfriedungen der Nachbargrundstücke sind als Ausnahme Abweichungen von den festgesetzten Materialien zulässig.						
9.4	Einfriedungen entlang der Bahnlinie Paderborn - Bielefeld Die mit einem Zu- und Abgangsverbot festgesetzten Grundstücke entlang der Bahnlinie Paderborn - Bielefeld sind zum Bahngelände hin in einer Höhe von 2,00 m auf ganzer Länge einzufrieden.						
9.5	Gestaltung der Vorgartenfläche Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Befestigungen dieser Flächen sind nur für Zuwegungen, Grundstückszu- und abfahrten zulässig. Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.						

9.6 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nur bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen den oberen Abschluss der zugeordneten Außenwandflächen (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,50 m überragen;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie je Fassadeneinheit eine Größe von insgesamt 10 % der Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers 3,00 m über dem Gehsteig bzw. 4,50 m über befahrbaren Flächen (Fahrbahn, Zu- und Abfahrten, Stellplätzen) liegt.

Anmerkung:

Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumbegrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudefront ablesbar sein muss. Die Fassadeneinheit wird durch das Breitenmaß des Gebäudes oder des Gebäudeteiles, seine vertikalen Außenkanten vom Erdboden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterteilungen der Fassadeneinheit.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

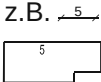
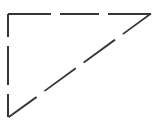
- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m² nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

z.B.   42      	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen vorh. Schmutzwasserkanal vorh. Regenwasserkanal vorh. Gasleitung vorh. Elektroleitung vorh. Wasserleitung Sichtdreiecke Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen. Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
--	--

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.