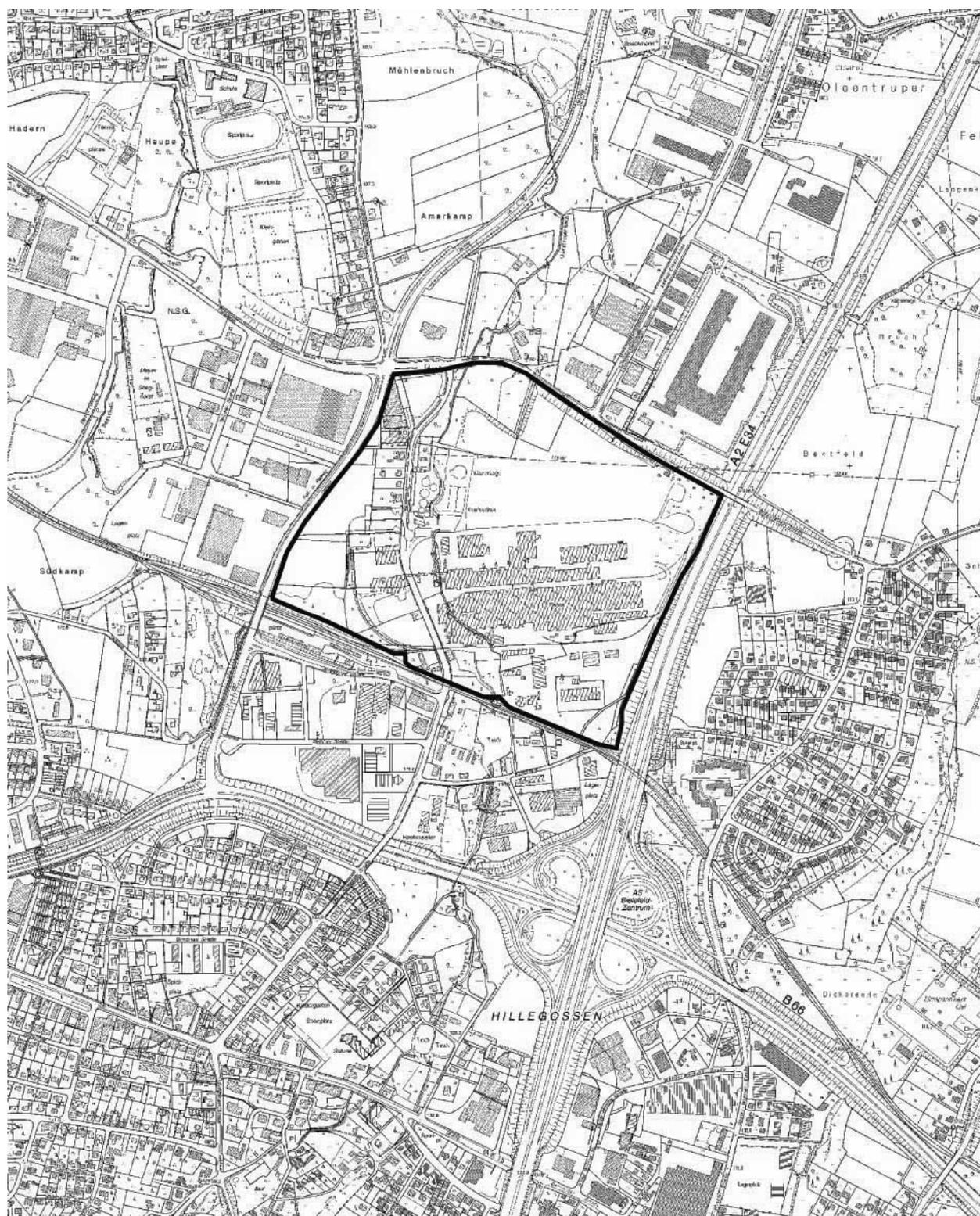
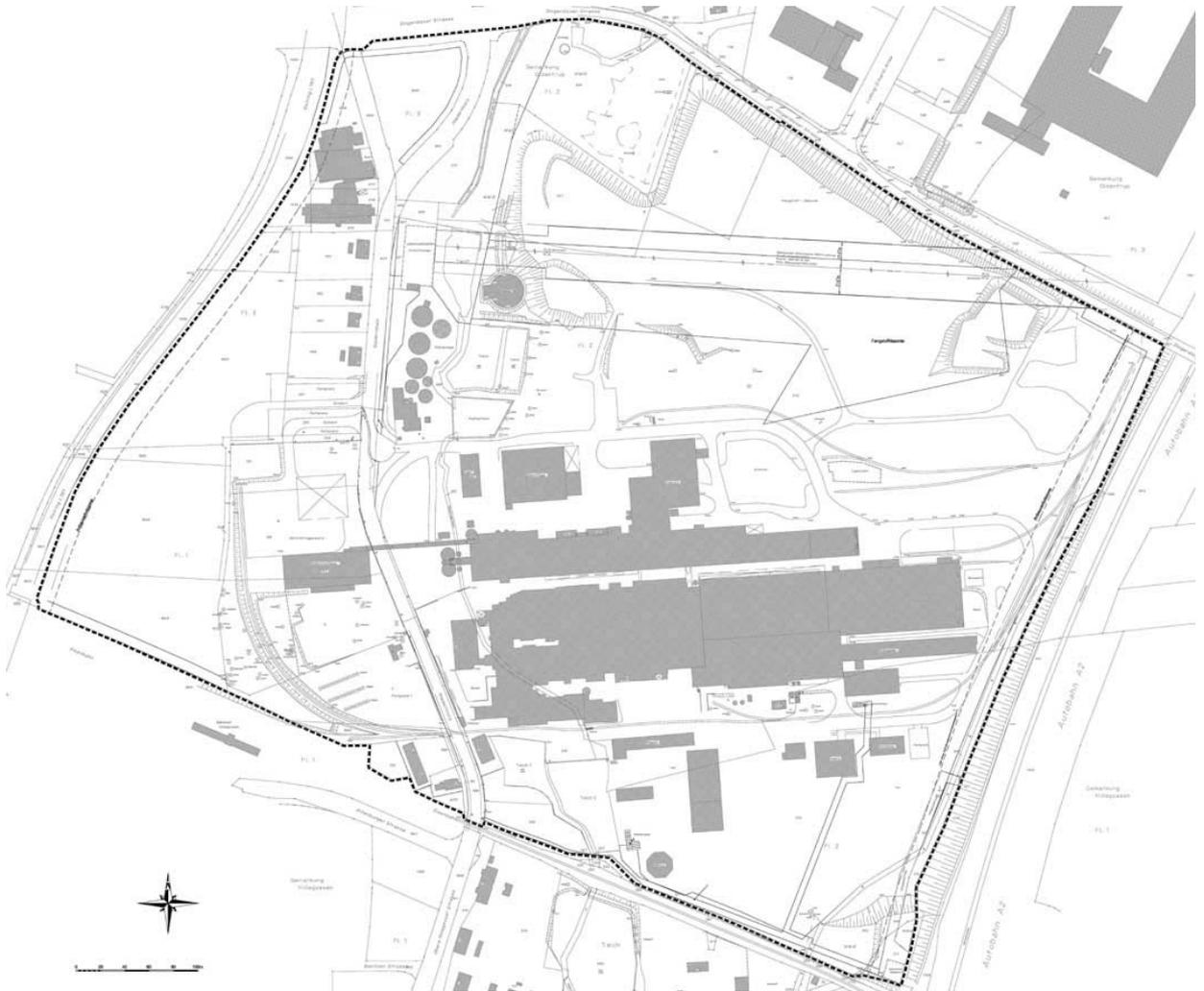


A	<p>Bebauungsplan Nr. III / Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ 1. Änderung</p> <ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches• Bebauungsplan Nr. III / Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ i.d. rechtsgültigen Fassung• Bebauungsplan – Vorentwurf<ul style="list-style-type: none">- Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen
----------	--

Lageplan des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)



- **Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

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 der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);

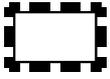
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).

Anmerkung

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

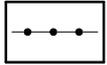
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Mischgebiete – MI₁ und MI₂

(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten MI₁ und MI₂ sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

„Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,

„Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“,

„Gartenbaubetriebe“,

„Tankstellen“,

„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI₁ und MI₂ ist die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.



Gewerbegebiete - GE₁ bis GE₄

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

„Tankstellen“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₄ sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und
„Vergnügungsstätten“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

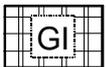
In den Gewerbegebieten GE₃ und GE₄ ist die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind“

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE₁ ist die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren für die Wohnnutzung bei Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von dem nachts festgelegten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet selber und in den angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten auszugehen. Der erforderliche Nachweis ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE₂ sind bauliche Änderungen oder geringfügige Erweiterungen der bestehenden Wohngebäude gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen der genannten Anlagen setzt voraus, dass keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden und die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird.



Industriegebiete - GI₁ bis GI₅

(§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten GI₁ bis GI₅ ist die nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

„Tankstellen“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Industriegebieten GI₁ bis GI₅ sind die gemäß § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

”Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind” und

”Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke”

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Immissionsschutzfestsetzungen

(§ 1 (4) und (9) BauNVO, § 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Lärm

t: 66

Geräusch-Emissionskontingent pro m² der geplanten GE-, GI- und Versorgungsfläche für den Zeitraum tags in dB(A)

n: 51

Geräusch-Emissionskontingent pro m² der geplanten GE-, GI- und Versorgungsfläche für den Zeitraum nachts in dB(A)

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE₁ bis GE₄, der Industriegebiete GI₁ bis GI₅ und der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannanlage gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen nur zulässig, wenn die von Betrieben und Anlagen ausgehenden Geräusche die nachfolgend festgesetzten Geräusch-Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand Dezember 2006) weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Gerüche

4 MGE/h

Gebietsbezogenes Geruchskontingent in MGE/h (Q_g) der geplanten Gle-Flächen

Zur weitergehenden Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes werden die Baugebiete gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO in die Gewerbegebiete GE₁ bis GE₄, die Industriegebiete GI₁ bis GI₅ und die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannanlage und hinsichtlich der Zulässigkeitsvoraussetzungen von Betrieben und Anlagen folgende Festsetzungen in Form von Geruchskontingentierungen in Megageruchseinheiten je Stunde (MGE/h) getroffen:

Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 23 BauGB sind innerhalb der jeweiligen Baugebiete Betriebe, Anlagen und Einrichtungen mit verfahrensbedingten Ableitungen von geruchsintensiven Stoffen nur dann zulässig, wenn bei Einhaltung der in diesen Festsetzungen definierten Rahmenbedingungen nicht mehr als die folgenden festgesetzten Geruchseinheiten je Stunde in Abhängigkeit von den ebenfalls festgesetzten Volumenströmen freigesetzt werden.

Anmerkung:

Die Geruchs-Kontingente und die weiteren Rahmenbedingungen werden im weiteren Verfahren bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB an dieser Stelle ergänzt.

Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in einem Abstand von 100m zur Bundesautobahn A2, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A2 ansprechen sollen, nicht zulässig.

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellten Bereiche als Ausnahme zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl als Obergrenze
(§ 19 BauNVO)

2,4 Geschossflächenzahl als Obergrenze
(§ 20 BauNVO)

10,0 Baumassenzahl als Obergrenze
(§ 21 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

(gemäß §§ 16, 18 BauNVO)

155 m maximale Gesamthöhe; Bezugspunkt: Normal Null
(§ 18 BauNVO)

Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine, Kühltürme, Schallschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung aus gesetzlichen Anforderungen notwendig ist.

Untergeordnete Dachaufbauten im Sinne des § 35 (4) BauO NRW dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Trasse darf die Höhe der baulichen Anlagen maximal 6 m, gemessen von Oberkante Fundament der Leitungsmasten, betragen.

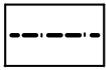
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(gemäß § 9 (1) Nr. 2 + Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

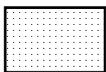
a abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind sowohl Einzelbauten als auch Bauten und bauliche Anlagen ohne Längenbeschränkungen zulässig.

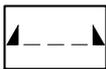


Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. **Verkehrsflächen**
(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

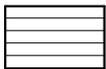


Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Einfahrtbereich in das Werksgelände von der Dingerdisser Straße
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. **Flächen für die Ver- und Entsorgung;**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 12, 13 und 21 BauGB)



Versorgungsflächen

Zweckbestimmung:

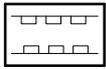


Umspannwerk
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

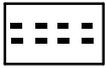


Gasreglerstation
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



bei schmalen Flächen

GFL₁ Innerhalb des mit GFL₁ gekennzeichneten Bereiches gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH als Betreiber der Hochspannungsleitung.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Zustimmung der Stadtwerke Bielefeld GmbH bei allen in dem Schutzstreifen geplanten Bauvorhaben (Hochbau, Kanalbau, Aufschüttungen und Abgrabungen) einzuholen.

GFL₂ Innerhalb der mit GFL₂ gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Erdgasfernleitung.

GFL₃ Innerhalb der mit GFL₃ gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Energie- und Wasserversorgung.

GFL₄ Innerhalb der mit GFL₄ und GFL₅ gekennzeichneten Flächen gilt ein
GFL₅ Leitungsrecht zugunsten der Träger der Energie- und Wasserversorgung sowie der Deutschen Telekom.

6. Grünflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

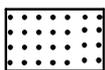
7. **Wasserflächen**
(gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)



Wasserfläche - Zweckbestimmung Bachlauf/Teichanlage
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzte Wasserfläche einschließlich dem Uferbereich ist naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8. **Flächen für Wald**
(gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB)



Flächen für Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB)

9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Oberflächenbefestigung neu zu errichtender Stellflächen für PKW in den Misch- und Gewerbegebieten ist mit einem versickerungsfähigen Aufbau aus Schotterrasen, Rasengittersteinen oder mit Verbundsteinpflaster zu versehen. Das Regenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen, soweit es nicht unmittelbar über die belebte Bodenschicht versickert wird, ist ortsnah in den Oldentruper Bach nach entsprechender Vorbehandlung einzuleiten.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b) BauGB)



Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb der durch die Signatur erfassten Bereiche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB Flächen für den Erhalt von Grünstrukturen festgesetzt. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und bei Bedarf mit heimischen Gehölzen anzureichern. Standortfremde Gehölze sind sukzessiv zu entfernen und durch heimische Gehölze zu ersetzen. Gras- und Hochstauden- sowie Ruderalfluren sind zu erhalten.

Begrünung der Stellflächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die neu zu errichtenden Stellplatzflächen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Nach jeweils 5 neu zu errichtenden Pkw-Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbaum der Art Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stamm-umfang von 16/18 cm anzupflanzen. Je Baum ist eine wasser- und luftdurchlässige offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit einheimischen Bodendeckern zu begrünen ist. Bei doppelreihiger Anordnung der Stellplätze können alternativ durchgehende Pflanzbeete mit einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) angelegt werden. Die Bodenflächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

Nicht überbaute Flächen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Zu diesem Zweck sind die Flächen u.a. mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

11. Nachrichtliche Übernahmen
(gemäß § 9 (6) BauGB)



Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Landschaftsgesetz NRW



plangenehmigte Deponiefläche

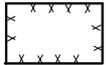
Die nach Abfallrecht plangenehmigte Deponie reicht nach Süden bis in das Baugebiet GI₃ hinein. Der innerhalb des GI₃ liegende Teil der Deponie wird in einem abfallrechtlichen Änderungsverfahren aus dem Abfallrecht entnommen. Das Änderungsverfahren sieht vor, die abgelagerten Materialien aufzunehmen und fachgerecht außerhalb des Plangebietes zu entsorgen. Der verbleibende Deponiekörper nördlich des GI₃ ist so herzustellen, dass Beeinträchtigungen einer baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.



Oberirdische 110 kV-Leitung

12. Kennzeichnungen

(gemäß § 9 (5) BauGB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten

(§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan eingegrenzten und mit „K“ gekennzeichneten Fläche sind Kampfmittelreste nicht auszuschließen. Tiefbaumaßnahmen sind vor ihrer Durchführung der zuständigen Behörde zur Untersuchung anzuzeigen (Az.: 37 58 01 – 260/00).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altdeponie I 18.

Innerhalb der im Bebauungsplan eingegrenzten und mit „Fangstoffdeponie“ bezeichneten Fläche besteht die Fangstoffdeponie der Mitsubishi HiTec Paper GmbH. Die Beseitigung der Fangstoffdeponie für den Teilbereich, der in das GI₃ hineinragt, wird im abfallrechtlichen Änderungsverfahren geregelt.

13. Hinweise

Entlang der ehemaligen öffentlichen Straße „Niederholz“, entlang der BAB A 2 sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans zwischen der BAB A 2 und der Straße „Niederholz“ befinden sich Leitungen der Energieversorgungsträger. Die Schutzanweisungen der Leitungsträger sind zu beachten. Bauliche Maßnahmen oder sonstige Nutzungen bedürfen der Abstimmung mit den Leitungsträgern; dies gilt auch für Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern.

Wenn bei Erdbauarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Fundstelle der DIN - Normen

14. Sonstige Planzeichen



Immissionspunkt