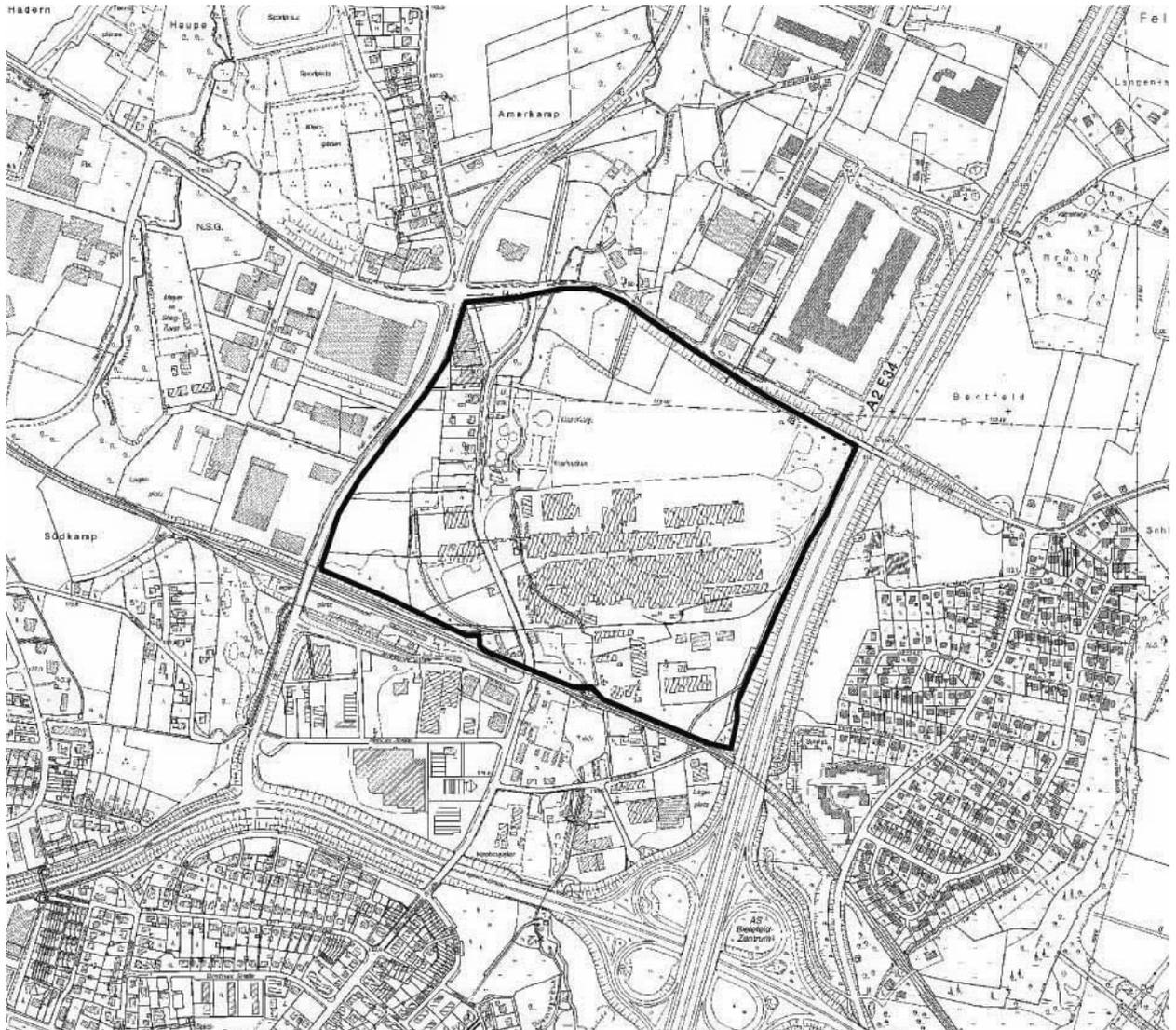
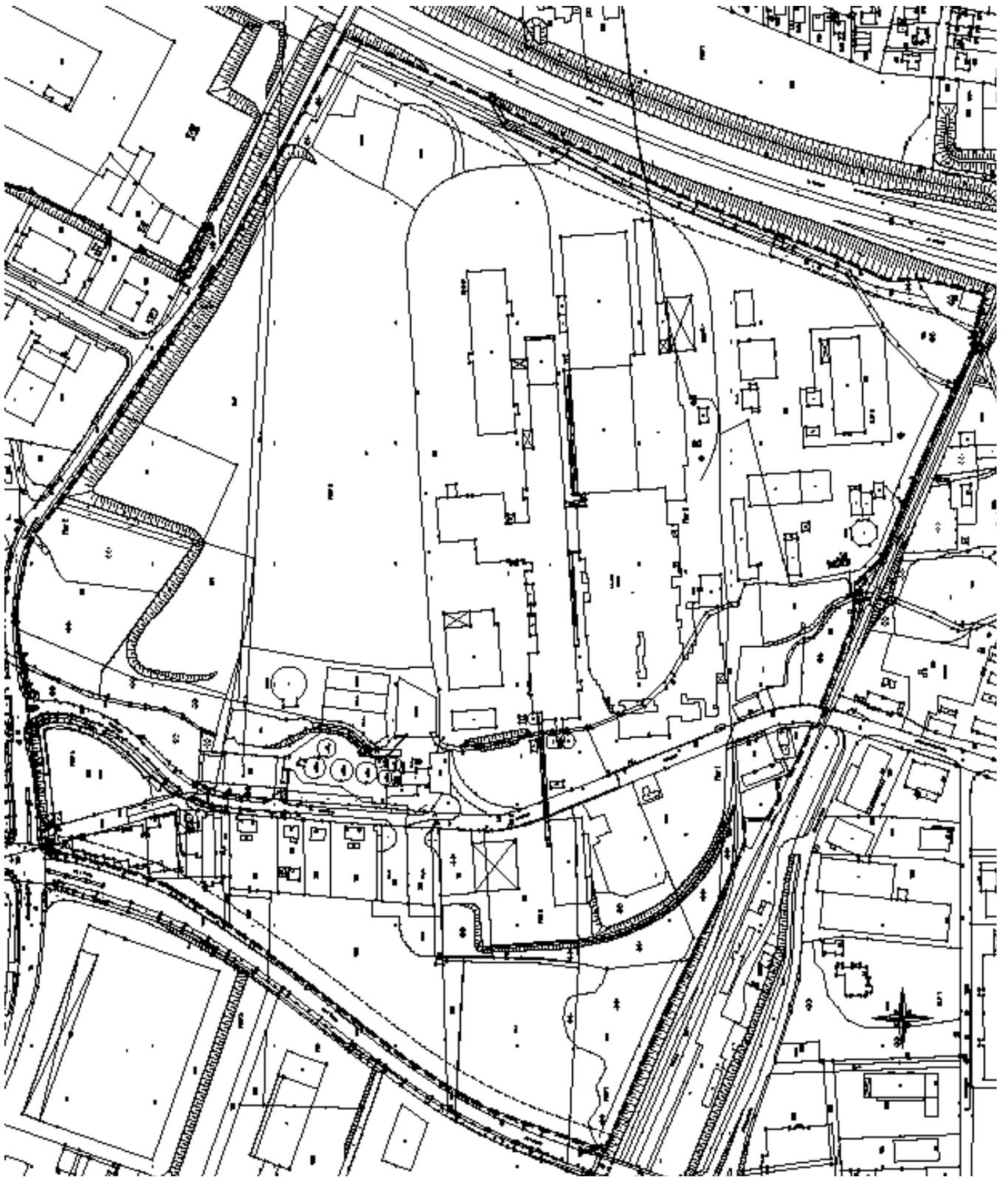


<b>B</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ 1. Änderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)</li><li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li><li>• Bebauungsplan Nr. III / Hi 10/2 „Feldmühle MPB“ i.d. rechtsgültigen Fassung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

## Lageplan des Geltungsbereiches (M 1 : 5000)



- **Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches**





## Bebauungsplan – Entwurf



## 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 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), ;

§ 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.

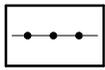
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## 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 – MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>**

(§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> 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 MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> 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.

In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> ist die gemäß § 6 (1) BauNVO 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 ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags 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. Als Tageszeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 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. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.



### **Gewerbegebiete - GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub>**

(§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> ist die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

„Tankstellen“,

„Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4</sub> 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 GE<sub>3</sub> und GE<sub>4</sub> 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 GE<sub>1</sub> 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 ein maximaler Innenraumpegel von 35 dB(A) nachts und 40 dB(A) tags 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. Als Tageszeit gilt die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 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. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

In dem Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> 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 - GI<sub>1</sub> bis GI<sub>5</sub>**

(§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten GI<sub>1</sub> bis GI<sub>5</sub> ist die nach § 9 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

„Tankstellen“,

„Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO“

gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Industriegebieten GI<sub>1</sub> bis GI<sub>5</sub> 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 m<sup>2</sup> der geplanten GE-, GI- und Versorgungsfläche für den Zeitraum tags in dB(A)

n: 51

Geräusch-Emissionskontingent pro m<sup>2</sup> der geplanten GE-, GI- und Versorgungsfläche für den Zeitraum nachts in dB(A)

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes sind innerhalb der Gewerbegebiete GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4B+B</sub>, der Industriegebiete GI<sub>1</sub> bis GI<sub>5</sub> und der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Umspannanlage gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Vorhaben (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.

Geräusch-Emissionskontingente pro m<sup>2</sup> der geplanten GI-Flächen und GE Flächen für die Zeiträume tags und nachts in dB(A)

Baugebiet GE 1 -	tags: 59, nachts: 43
Baugebiet GE 2 -	tags: 45, nachts: 31
Baugebiet GE 3 -	tags: 56, nachts: 38
Baugebiet GE 4A -	tags: 59, nachts: 43
Baugebiet GE 4B -	tags: 59, nachts: 43
Baugebiet GI 1 -	tags: 64, nachts: 50
Baugebiet GI 2 -	tags: 60, nachts: 46
Baugebiet GI 3 -	tags: 57, nachts: 44
Baugebiet GI 4 -	tags: 59, nachts: 41
Baugebiet GI 5 -	tags: 57, nachts: 43

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

### Gerüche

4 MGE/h
---------

Gebietsbezogenes Geruchskontingent in MGE/h (Q<sub>q</sub>) 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 GE<sub>1</sub> bis GE<sub>4B+B</sub>, die Industriegebiete GI<sub>1</sub> bis GI<sub>5</sub> 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.

GE 1	1,25 MGE/h bei 5.000 m <sup>3</sup> /h
GE 2	0 MGE/h
GE 3	1,25 MGE/h bei 15.000 m <sup>3</sup> /h
GE 4A	1,25 MGE/h bei 5.000 m <sup>3</sup> /h
GE 4B	2,5 MGE/h bei 5.000 m <sup>3</sup> /h
GI 1	5 MGE/h bei 18.750 m <sup>3</sup> /h
GI 2	2,5 MGE/h bei 5.000 m <sup>3</sup> /h
GI 3	35 MGE/h bei 75.000 m <sup>3</sup> /h
GI 4	87,5 MGE/h bei 60.000 m <sup>3</sup> /h
GI 5	2,5 MGE/h bei 5.000 m <sup>3</sup> /h

Als Rahmenbedingungen werden definiert:

1. eine Tagesbetriebsdauer von 24 Stunden,
2. eine Jahresbetriebsdauer von 8.760 Stunden,
3. eine zentrale Ableitung aller Quellen in den einzelnen Teilflächen,
4. die Höhe der Austrittsöffnung von mindestens 10 Meter über Erdgleiche oder 3 m über Dachfirst
6. sowie eine Abluftgeschwindigkeit von mindestens 7 m/sec.

Bei Abweichungen von den festgelegten Rahmenbedingungen oder anderen Geruchsmengen und Volumenströmen muss im Einzelfall nachgewiesen werden, dass an den der Geruchskontingierung zugrunde liegenden Immissionsorten durch die Emission aus der jeweiligen Teilfläche keine höheren geruchsbelasteten Zeitanteile verursacht werden als bei Einhaltung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Werte und zusätzlich keine Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüche auftreten.

Auf eine umfangreiche Einzelfallprüfung kann verzichtet werden, wenn aufgrund der veränderten Emissionssituation davon ausgegangen werden kann, dass eine immisionsseitige Verbesserung eintritt. Dies ist der Fall, wenn der durch das Kontingent festgelegte Geruchsmassenstrom

- in einem größeren Abluftstrom als festgesetzt emittiert wird,
- die Tages- bzw. Jahresbetriebsdauer im Vergleich mit den angesetzten Rahmenbedingungen unterschritten wird,
- über eine höhere Quelle, als in den Rahmenbedingungen beschrieben, emittiert wird,
- mit einer höheren Abluftgeschwindigkeit, als in den Rahmenbedingungen beschrieben, emittiert wird.

Kombinationen der zuvor genannten Bedingungen sind ebenso als positiv zu bewerten.

Bei der Geruchs-Emissionskontingierung wird die verfahrensbedingte Ableitung von Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüchen ausgeschlossen. Bei der Entscheidung über das Auftreten von Ekel oder Übelkeit erregenden Gerüchen ist die hedonische Klassifikation von Anlagengerüchen nach VDI 3883, Blatt 1 „Wirkung und Bewertung von Gerüchen – Psychometrische Erfassung der Geruchsbelästigung“ (Juli 1997) zu verwenden.

Die Berechnungen sind gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (Fassung vom 29. Februar 2008 mit Ergänzung vom 10. September 2008) unter Verwendung des Berechnungsverfahrens nach TA Luft, Anhang C durchgeführt.“

### **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)

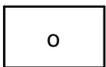
Die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine, Kühltürme, Schallschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung aus gesetzlichen Anforderungen notwendig ist.

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

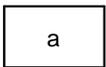
Innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Trasse darf die Höhe der baulichen Anlagen maximal 6 m, gemessen von Oberkante Fundament der Leitungsmasten, betragen.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

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



offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



abweichende Bauweise  
(§ 22 (4) BauNVO)

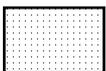
Innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind sowohl Einzelbauten als auch Bauten und bauliche Anlagen ohne Längenbeschränkungen zulässig.



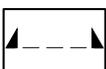
Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

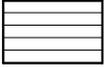


Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenverkehrsfläche  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



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, 14 und 21 BauGB)**



**Versorgungsflächen**

Zweckbestimmung:



Umspannwerk  
 (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

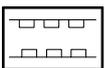


Gasreglerstation  
 (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

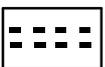


Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
 (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**



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



bei schmalen Flächen

**GFL<sub>1</sub>** Innerhalb des mit GFL<sub>1</sub> gekennzeichneten Bereiches gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH als Betreiber der Hochspannungsleitung.

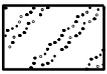
Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung ist die Zustimmung der Stadtwerke Bielefeld GmbH bei allen in dem Schutzstreifen geplanten Bauvorhaben (Hochbau, Kanalbau, Aufschüttungen und Abgrabungen) einzuholen.

**GFL<sub>2</sub>** Innerhalb der mit GFL<sub>2</sub> gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Erdgasfernleitung.

GFL<sub>3</sub> Innerhalb der mit GFL 3 gekennzeichneten Fläche gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Energie- und Wasserversorgung.

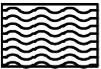
GFL<sub>4</sub> Innerhalb der mit GFL 4 und GFL 5 gekennzeichneten Flächen gilt ein  
GFL<sub>5</sub> Leitungsrecht zugunsten der Träger der Energie- und Wasserversorgung sowie der Deutschen Telekom.

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



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

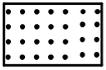
**7. Wasserflächen**  
(gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)



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)

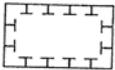


Flächen für Wald  
(§ 9 (1) Nr. 18 b) BauGB)

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

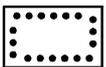
Die Oberflächenbefestigung neu zu errichtender Stellflächen für PKW in den Misch- und Gewerbegebieten ist mit einem versickerungsfähigen Aufbau aus Schotterrasen, Rasengittersteinen oder mit Verbundsteinpflaster zu versehen. Das Regenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen, soweit es nicht unmittelbar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



Die festgesetzte Fläche zum Ausgleich auf den Grundstücken Gemarkung Oldentrup, Flur 2, Flurstücke 619 und 91 ist den Flächen des Bebauungsplans zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen von Bebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

**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.

### **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 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen. Je Baum ist eine wasser- und luftdurchlässige offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes vorzusehen, die mit 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. Die Begrünung der Stellplatzanlage ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Bäumen sind diese in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

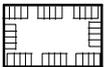
### **Nicht überbaute Flächen**

(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)

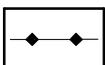


Landschaftsschutzgebiet im Sinne des Landschaftsgesetz  
NRW



plangenehmigte Deponiefläche

Die nach Abfallrecht plangenehmigte Deponie reicht nach Süden bis in das Baugebiet GI<sub>3</sub> hinein. Der innerhalb des GI<sub>3</sub> 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 GI<sub>3</sub> ist so herzustellen, dass Beeinträchtigungen einer baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten sind.



Oberirdische 110 kV-Leitung

## 12. Maßnahmen zum Ausgleich

(gemäß § 9 (1a) BauGB)

Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

1) Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit im Zeitraum von September bis Oktober.

Sollte bei dem Abriss festgestellt werden, dass Fledermäuse das Gebäude in diesem Zeitraum als Tagesquartier nutzen, sind die Abrissarbeiten sofort einzustellen. Für das weitere Vorgehen ist ein Gutachter einzuschalten, der in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde die notwendigen Maßnahmen festlegt, die zu einem Verlassen des Gebäudes durch die Fledermäuse führen. Die Abrissarbeiten dürfen erst wieder nach Freigabe durch den Gutachter in Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde aufgenommen werden.

Abriss von Gebäuden im Zeitraum von November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger bei einer Überprüfung des jeweiligen Gebäudes festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass das Gebäude nicht von Vögeln oder Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

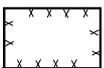
2) Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober:

Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August nur, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.

3) Rodung von Gebüsch und Hecken nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar

## 13. 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 GI<sub>3</sub> hineinragt, wird im abfallrechtlichen Änderungsverfahren geregelt.

#### 14. **Hinweise**

Entlang der ehemaligen öffentlichen Straße „Niedernholz“, 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.

Die in den Planunterlagen erwähnten DIN-Normen können bei der Stadt Bielefeld während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10878 Berlin bezogen werden.

#### 15. **Sonstige Planzeichen**



Immissionspunkt