B	**Bebauungsplan Nr. I / St 43** **„Gewerbegebiet Lämershagener Straße“ 1. Änderung** • Übersichtspläne, Planzeichnung und beabsichtigte Änderung der Festsetzungen **Entwurf**

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

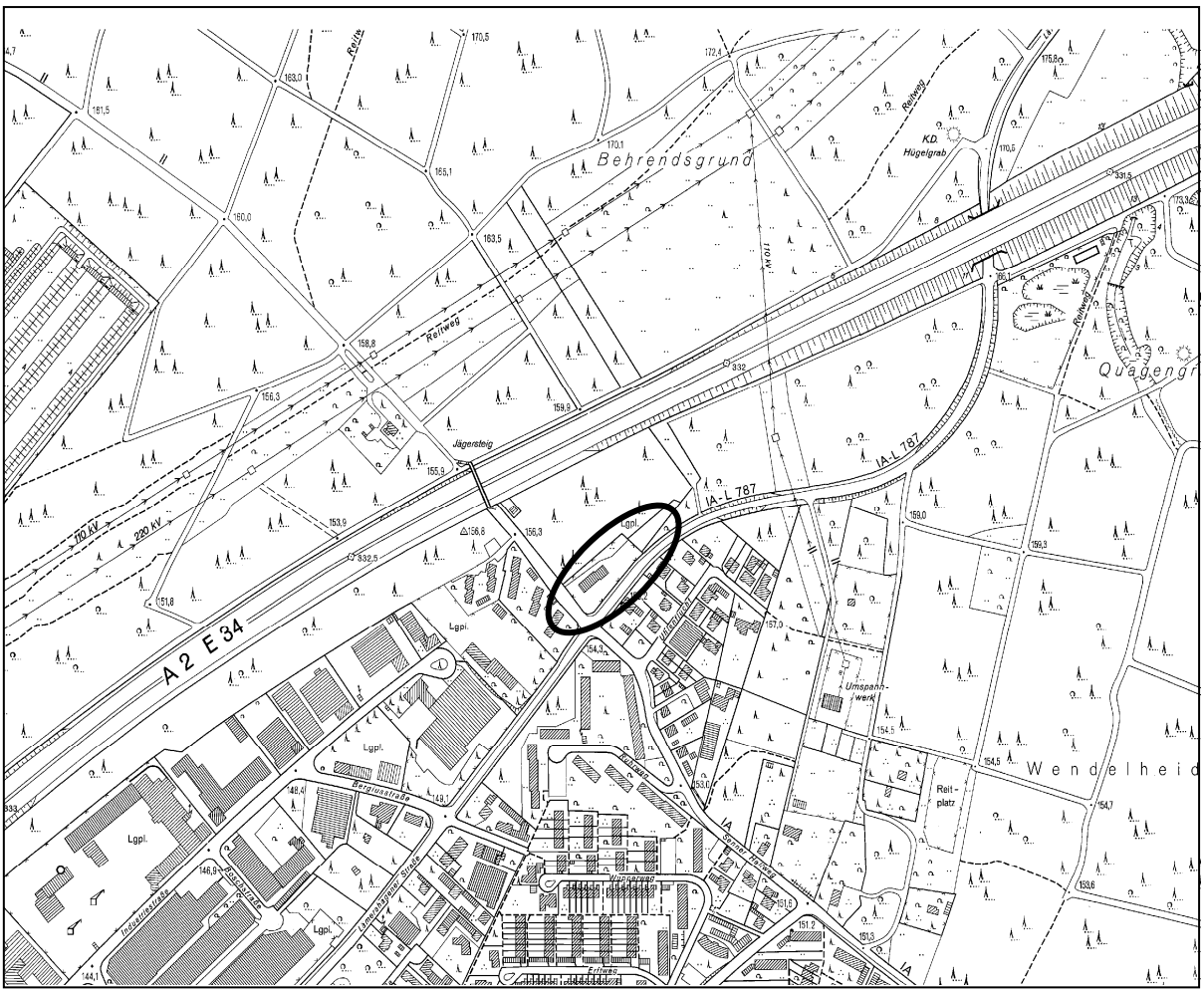
1. Änderung

Bebauungsplan Nr. I/St 43

„Gewerbegebiet Senner Hellweg“

Verfahrensstand:
Entwurf

September 2011

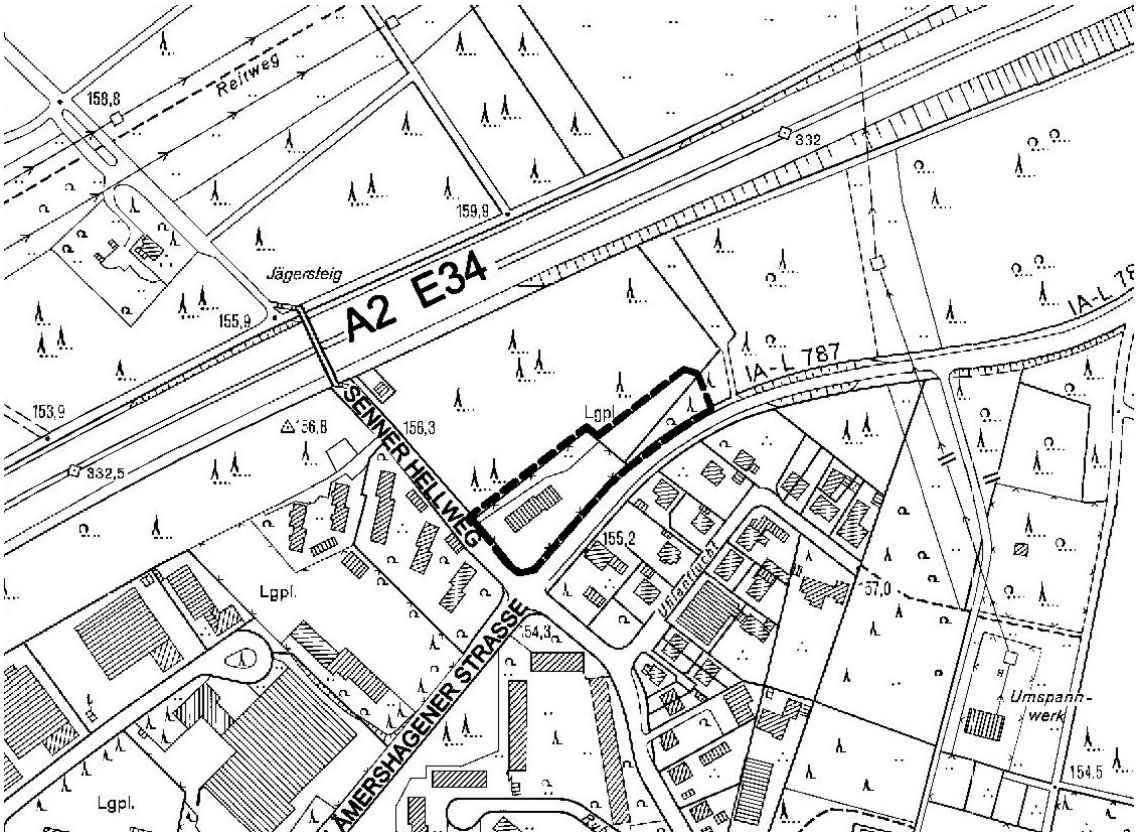


Bebauungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“

Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan (Maßstab 1:5.000)
2. Abgrenzungsplan (Maßstab i.O. 1: 500 - verkleinert)
3. Nutzungsplan Nr. I/St 43 „Gewerbegebiet Senner Hellweg“
4. Angabe der Rechtsgrundlagen
5. Planzeichenerklärungen und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

1. Übersichtsplan

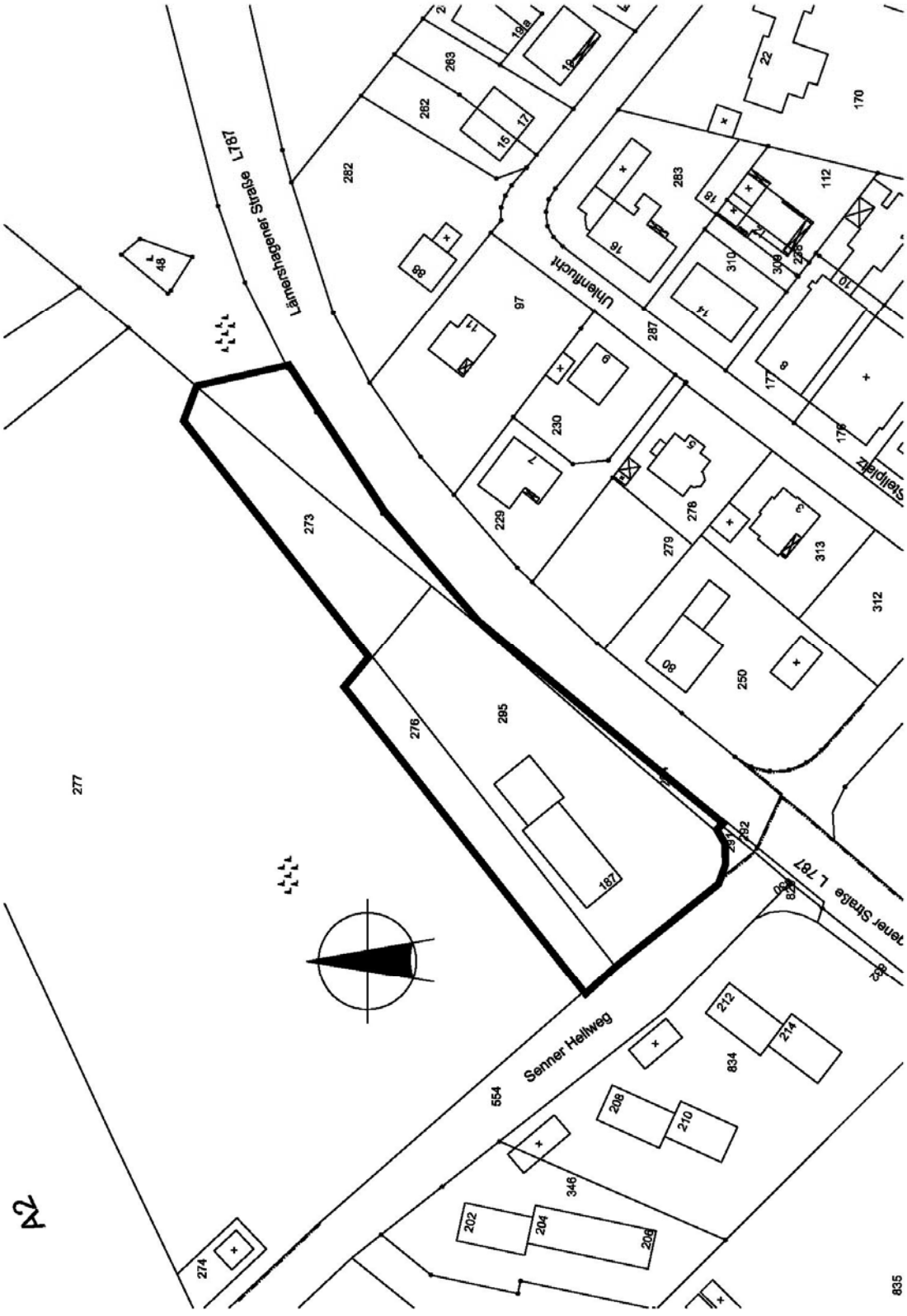


Maßstab im Original 1:5.000

^

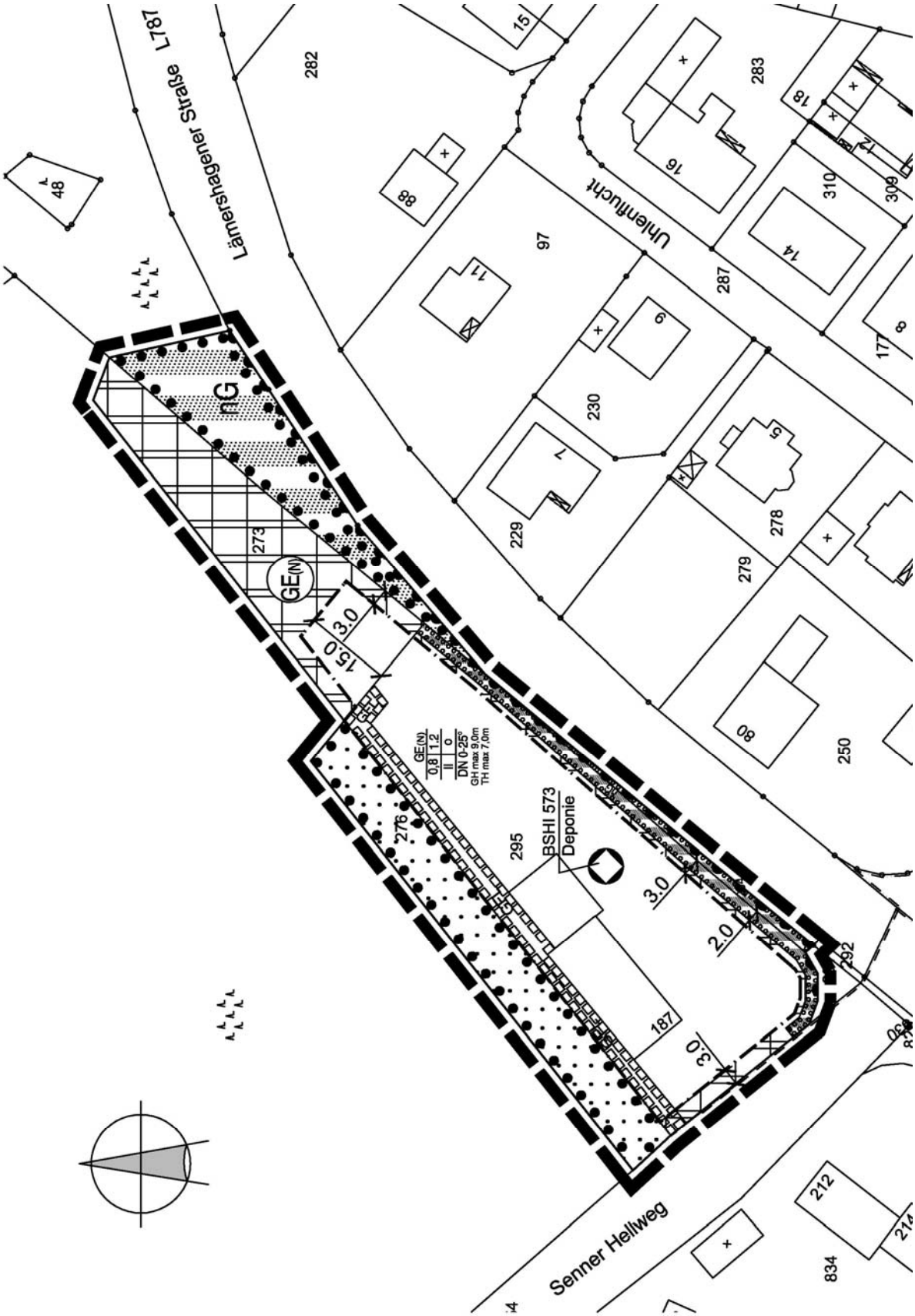
Norden

2. Abgrenzungsplan



Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

3. Nutzungsplan Nr. I/St 43
„Gewerbegebiet Senner Hellweg“



Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

4. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

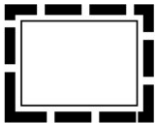
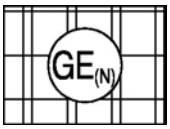
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);

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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271).

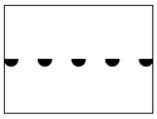
<u>Anmerkung</u>

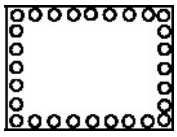
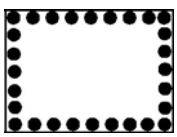
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

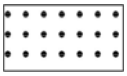
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

5.		**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise**
0		**Abgrenzungen**
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
1		**Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	1.1	**Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (GE (N))** gemäß § 8 BauNVO
	1.1.1	**Im GE (N) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:** a) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, b) Anlagen für sportliche Zwecke, c) Handwerksbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher als nicht wesentlich störende Betriebe **Neue Festsetzung** Ausnahmsweise sind zulässig gem. § 8(3) BauNVO d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke Unzulässig ist der Betrieb von Anlagen zur Außenbeschallung. Im Rahmen der Anlageneinzelgenehmigungen ist der entsprechende Nachweis zur Einhaltung der IRW an den nächstgelegenen Immissionsorten Lämershagener Straße Nr. 80, Uhlenflucht Nr. 7 und Senner Hellweg Nr. 208, 212, 216 und 218 zu erbringen.
	1.1.2	**Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:** a) Gewerbebetriebe aller Art, b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, c) Tankstellen, d) Selbstständige Schrottplätze, e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, f) Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher, Großhandel

		g) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), i) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos. j) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2		**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
GRZ 0,8	2.1	**Grundflächenzahl (GRZ)** Gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8
GFZ 1,2	2.2	**Geschossflächenzahl (GFZ)** gemäß § 18 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,2
	2.3	**Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW** gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II	2.3.1	**Zahl der Vollgeschosse** II - Vollgeschosse
GH max. 9,00m ü. A **TH max. 7,00 m ü. A.**	2.3.2	**Höhe baulicher Anlagen** gemäß §§ 16, 18 BauNVO, hier: Maximal zulässige **G**ebäude**h**öhe (Oberkante First bei Gebäuden mit Satteldach) in Meter über Bezugspunkt A = vorhandene Stra ßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt von der Straße Senner Hellweg. Maximal zulässige **T**rauf**h**öhe (oberster Abschluss der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach) in Meter über Bezugspunkt A = vorhandene Straßenhöhe im Bereich der Grundstückszufahrt von der Straße Senner Hellweg. **Neue Festsetzung** TH max. 8,00 m über A = Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach Eine Überschreitung dieser Gebäudehöhe durch Aufbauten in untergeordnetem Umfang um 3,00 m ist zulässig,
	2.3.4	**Höhe von Auffüllungen / Oberkante Lagergut** Lose Schüttgüter sind nur bis zu einer Schütthöhe von 7,50 m zu lässig. Dies gilt auch für Regale.

3		**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9 (1) 2 BauGB
o	3.1	**Bauweise** gemäß § 22 BauNVO es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise
	3.2	**Überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 23 BauNVO
		<u>Baugrenze</u> gemäß § 23 (3) BauNVO
		Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenzen; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
		**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** Zu- und Abfahrten von Grundstücken sind in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen unzulässig. .
4		**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) 21 BauGB
		Zugunsten des Eigentümers Gemarkung Sennestadt, Flur 5, Flurstück 273
5		**Grünflächen** gemäß § 9 (1) BauGB
		Private Grünfläche Zweckbestimmung: **N**aturnahe **G**rünfläche
nG		

6		**Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß § 9 (1) 24 BauGB
		Verkehrslärm Für Gebäude im Gewerbegebiet GE (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) dürfen nach TA-Lärm 6.2 in betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Büroräume, Aufenthaltsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen) die Immissionsrechtwerte 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte ist zu erbringen.
7		**Flächen für das Anpflanzen sowie die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25 a+b BauGB
	7.1	**Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Hecken** gemäß § 9(1)25a BauGB als geschlossene, nicht geschnittene Hecke; Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: alle 10 Meter ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 8-10 cm , Auswahl aus nachfolgenden Arten : Stieleiche - Quercus robur, Eberesche - Sorbus aucuparia, Hainbuche - Carpinus betulus, Bergahorn – Acer pseudoplatanus, Feldahorn – Acer campestre, Winterlinde - Tilia cordata. Zwischen den Bäumen sind mit einem Pflanzabstand von ca. 1m heimische Straucharten 2-reihig zu pflanzen. Hierfür sind folgende Arten zu verwenden. Hasel –Corylus avellana, Gemeiner Hartriegel – Cornus sanguinea, Weißdorn – Crataegus monogyna, Salweide – Salix caprea und Faulbaum – Rhamnus frangula. Als Pflanzmaterial sind verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden.
	7.2	**Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9(1) 25b BauGB. Die auf der privaten Grünfläche vorhandene Bepflanzung sowie der vorh. Baumbestand sind dauerhaft zu erhalten.

8		**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** Gemäß § 9(1) Nr. 18 BauGB
		**Wald** Der auf dem Flurstück 276, Flur 5, Gemarkung Lämershagen-Gräfinghagen vorh. Wald ist dauerhaft zu unterhalten.
9		**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB)
	9.1	**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
GD **0°- 25°**	9.1.1	Dächer, hier Dachform und Dachneigung: zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung DN von 0° bis 25°.
		Neue Festsetzung Ausnahme: Andere Dachformen wie z.B. Kuppeln sind in untergeordnetem Umfang als Ausnahme zulässig.
	9.1.2	Fassadengestaltung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
		Gestaltung von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW
		Werbeanlagen an Gebäuden
	9.2	Werbeanlagen an Gebäuden im Gewerbegebiet gem. § 13 BauO NRW, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
	9.2.1	- Die Größe darf 10% der Gesamtfassadenfläche (Gebäudefront, die von den öffentlichen Verkehrsflächen als einheitliche Fassade erkennbar ist) nicht überschreiten. Die Summe aller Werbeanlagen an allen Fassadenflächen darf max. 20 m² je Betriebsgrundstück betragen. - Sie darf nur an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seiten angebracht werden. - Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf max. 2,00 m betragen. - Die Werbeanlage darf die max. zulässige und die vorhandene Gebäudehöhe nicht überragen. - Ausleger dürfen maximal 2,00 m hoch und 0,50 m breit sein. Die Ausladung darf max. 1,00 m betragen.

9.2.2 **Freistehende Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen im Gewerbegebiet gem. § 13 BauO NRW sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an den Stätten der Leistung zulässig:

- Je Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.

- Innerhalb der Vorgartenfläche sind freistehende Werbeanlagen in einem Abstand von 2,00 m von der Grundstücksgrenze zulässig.

- Die Gesamtfläche der Werbanlage darf die Größe von 2,00 m² nicht überschreiten.

- Die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlage wird auf 2,50 m, bezogen auf die Höhe der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

Ausnahme:

- Je Betriebsgrundstück sind max. 2 Fahnen zulässig. Die Gesamthöhe des Fahnenmastes darf 6,00 m nicht überschreiten. Sie sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis:
Gemäß § 28 StrWG sind Werbeanlagen an der freien Strecke von Landstraßen im Abstand von 20m verboten. Von der Landstraße aus sichtbare Werbeanlagen im 20m Bereich bedürfen der Zustimmung von Straßen NRW.

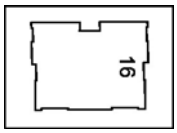
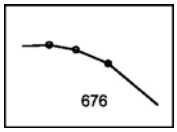
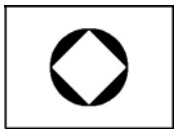
9.3 **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften** gemäß § 86 (1) 4, 5 BauO NRW

9.3.1 Einfriedungen: Als Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Drahtflechtzäune und Stabgitterzäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
Tore und sonstige Absperrungen vor Zufahrten sind zur Sicherung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen.

Neue Festsetzung
Entlang der Lämershagener Straße (L 787) und an der Eckausrundung am Senner Hellweg bis zum Ende Pflanzstreifens muss eine lückenlose Einfriedung in einer Höhe von 2,00 m ohne Öffnungen vorgenommen werden.

9.3.2 Gestaltung der Stellplätze, hier Begrünung von Pkw-Sammelstellplatzanlagen ab 6 Stellplätze:
Für je angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² (mit einer Mindestbreite von 2,00m) fachge-

		recht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.
	9.3.3	Vorgartenfläche: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 2,00 m als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche). Die Befestigung für notwendige Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken ist zulässig.

10	**Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage**
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
BSHI 573 	Altlast Auf dem Flurstück 295 befindet sich eine Altdeponie mit der Kennzeichnung BSHI 573. Die vorliegende Gefährdungsabschätzung vom 20.12.2007 kommt zum Ergebnis, dass von der Altdeponie keine Gefährdung ausgeht. Bei Abtragungen des Bodens oder bei Bauvorhaben mit Entnahme der Auffüllungsmaterialien sind die abfall- und entsorgungstechnischen Vorgaben zu beachten. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des mit Verordnung vom 28.09.1973 festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Bielefeld-Sennestadt/West (s. Abl. Reg. Dt 1973, S. 358). Die Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wasserschutzgebieten sind unbedingt zu beachten und einzuhalten.

Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. **Altlasten:** Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3. **Bombenblindgänger:** Kampfmittelfunde sind nie vollständig auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.

4. **Niederschlagswasserbeseitigung:** Das Niederschlagswasser der im Bebauungsplangebiet wird auf den Grundstücken bereits versickert. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor. Ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation ist derzeit nicht erforderlich.

   Da diese Versickerung durch die Altlast BSHI 573 beeinflusst wird und die Ausführung als Schachtversickerung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht, wird eine Fortführung des vorhandenen Wasserrechtes in Frage gestellt. In diesem Falle würde dann ein Anschluss an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation erforderlich werden.
   Die vorhandene Regenwasserkanalisation im Senner Hellweg stellt die einzige Ableitungsmöglichkeit dar. Die dort bestehenden Kanäle sind hydraulisch überlastet und nicht in der Lage das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten, da sie bereits jetzt rechnerisch überlastet sind.
   Für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist daher eine private Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

5. Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August Bebel Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.