

Anlage

B	<p>5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 12</p> <ul style="list-style-type: none">- B-Plan – Entwurf, Nutzungsplan- Angaben der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Hinweise <p>Stand: Entwurf</p>
----------	---

1.



s - Entwurf

2.

Nutzungsplanänderung 5. Änderung des Bebauungsplans

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), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 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 Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

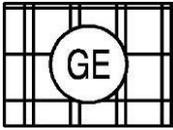
Anmerkung

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.

3. Textliche Festsetzungen, Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 BauNVO

Im GE sind gemäß § 8 (2) BauNVO nach folgender Maßgabe zulässig:

- 1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser/-plätze, öffentliche Betriebe
- 2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3) Tankstellen
- 4) Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber auch als Ausnahme unzulässig.

Gliederung des GE-Gebietes gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften,

hier: Gliederung durch

- a) Begrenzung der Zusatzbelastung im Bereich der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der vorhandenen (plangebenden) Lärmvorbelastung und
- b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Schallemissionen: Gliederung durch Begrenzung der Zusatzbelastung

Im Bereich der geplanten Änderung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren lärmtechnische Zusatzbelastung die folgenden Immissionswerte an den nachfolgenden, maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet:

- Ritterkampstraße 9-21 tags 45 dB(A) / nachts 33 dB(A)
- Bechterdisser Str. 41 tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 55 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 55 dB(A)

Dies ist im Baugenehmigungsverfahren durch ein entsprechendes Schallgutachten nachzuweisen.

Grundlagen: Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord vom 14.03.2011

Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW

Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW, S. 659)

Im Bereich der Planänderung sind bzgl. sonstiger Emissionen (außer Lärmimmissionen) nur Betriebe und Anlagenteile der Abstandsklassen V – VII (Ifd. Nr. 81 – 221) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB

Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und § 18 BauNVO

GH

max.12 m

In dem Gewerbegebiet sind Gebäudehöhe (GH) von maximal 12 m zulässig.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) definiert. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen. Die Stellplätze der gewerblichen Flächen sind rasterförmig zu begrünen.

6. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

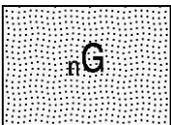
GFL 2 Geh, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb

Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstück-/ 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 Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen 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 Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

7. **Grünflächen**

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

naturnahe öffentliche Grünfläche



10. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs-, Hochbau- sowie Abrissmaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Vor Fällung des Birnbaumes ist die Höhlung von einem Sachverständigen auf Besatz zu prüfen. Sollte eine Nutzung des Baumes festgestellt werden, ist mit der Rodung bis zur Aufgabe des Quartiers zu warten.
- Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermausquartieren abzusuchen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß dem Ergebnis der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs im Umweltbericht folgende Flächen zum Ausgleich allen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Ausgleichsfläche 047/004 der Stadt Bielefeld, Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533
- Ausgleichsfläche 058/009 der Stadt Bielefeld, Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830

12.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

Die übrigen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50; Fax:0521-52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis zum Kampfmittelverdacht

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel.: 0521/512301 oder die Polizei – Tel.: 0521/5450 - zu benachrichtigen.