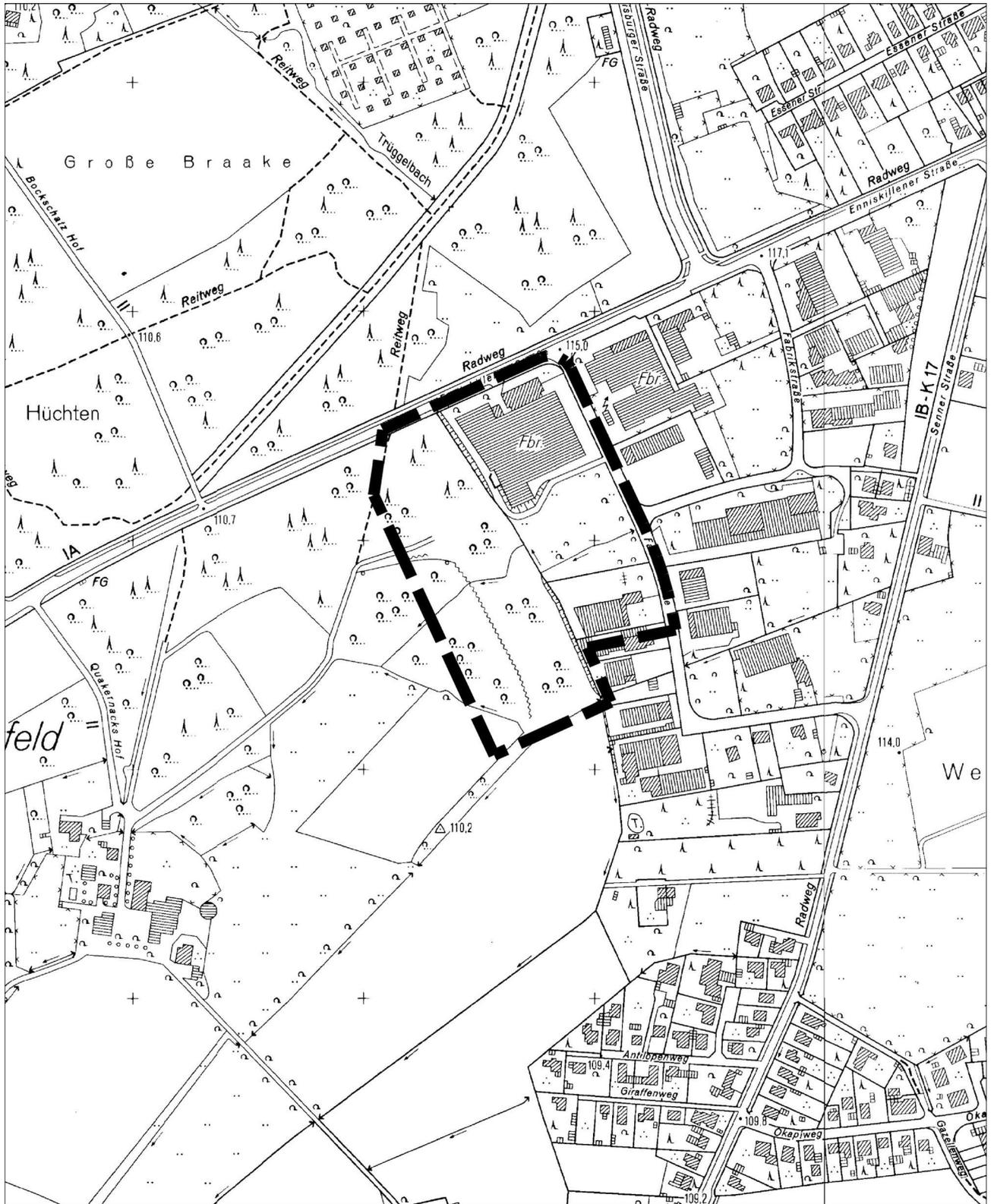


Anlage

C	Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ <ul style="list-style-type: none">• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches• Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ - Ausschnitt Baunutzungsplan• Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ - Nutzungsplan• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurf
----------	--

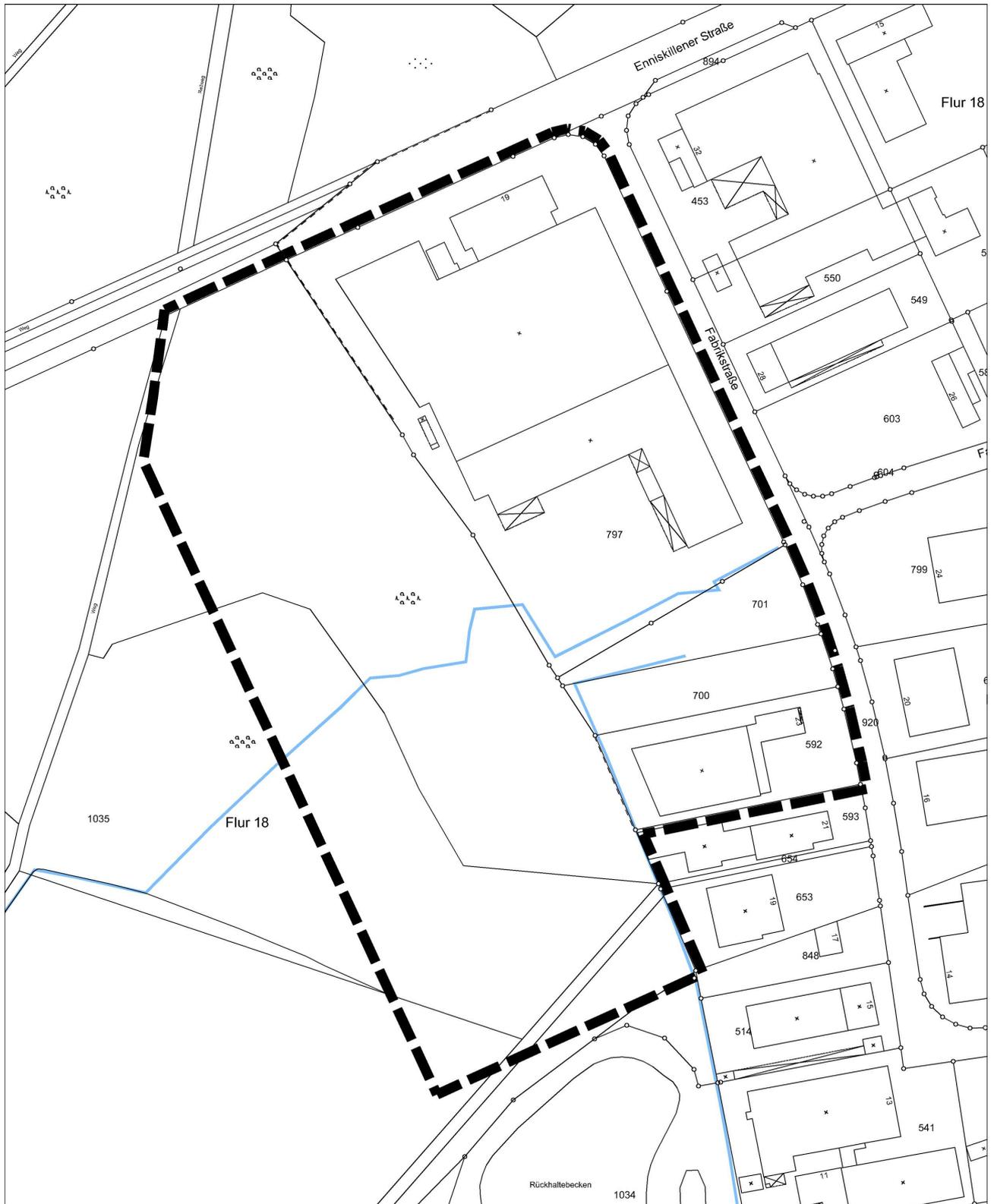
Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



C 2



Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches



C 4



**Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ –
Ausschnitt aus dem Baunutzungsplan mit eingezeichneter Grenze des zukünftigen
Bebauungsplanes Nr. I/S 54**





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

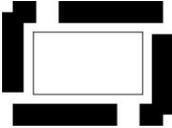
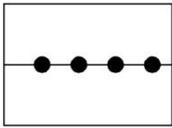
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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

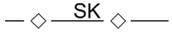
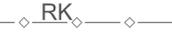
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

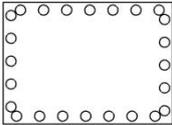
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

	- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>1.1 Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Zulässig sind als Ausnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO, <p>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche

	<p>Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO. – Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen <p><u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist. – Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradhandel mit Werkstatt.
	<p>1.2 Gewerbegebiet - GE (N) - gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsgliederung gemäß § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO</p> <p>In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE(N) gegliederten Teil des Gewerbegebietes sind Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) des Abstandserlasses NRW (RdErl. des. MUNLV - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 (MBI. NRW. S. 659 / MBI. NRW. 283)) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.</p>
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
0,8	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p>
8,0	<p>2.2 Baumassenzahl - GRZ gemäß §§ 16, 17 und 21 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)</p>
	<p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p>

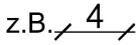
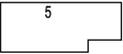
z.B. GH15,00m	<p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p>Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt 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.</p> <p>Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.</p> <p>Bei der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15,00 m ist eine Überschreitung mit untergeordneten installationstechnischen Bauteilen bzw. für betriebstechnisch notwendige Brücken, Aufzugsüberfahrten o.ä. bis zu einer Höhe von 20,00 m zulässig.</p>
3	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grund- stücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p> <p>— — — . —</p>	<p>3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Baumassenzahl nicht entgegensteht.</p>
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig.</p>

5	<p>Flächen für die Landwirtschaft und für Wald gemäß § 9 (1) Ziffer 18 BauGB</p>
	<p>Wald</p> <p>Hinweis: Innerhalb der Fläche sind Zisternen, Sprinkler und Löschwasserbehälter / -teiche sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in naturnahem Ausbau unzulässig.</p>
6	<p>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
  	<p>6.1 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p>
7	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB</p>
	<p>Die ermittelten Kompensationsflächen werden den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Enniskillener Straße“ für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, zugeordnet.</p> <p>Die Deckung des Kompensationsdefizits in Höhe von insgesamt 45.776 m² soll auf zwei externen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Eine Kompensationsfläche liegt ca. 4,4 km südwestlich des B-Plangebietes nördlich der Straße Am Reiherbach an der Stadtgrenze zu Gütersloh. Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Ummeln, Flur 35, Flurstück 590 soll auf 45.111 m² mit standortgerechten, heimischen (bodenständigen) Laubholzbaumarten nach den Vorgaben des Regionalforstamtes Ostwestfalen - Lippe aufgeforstet werden. Darüber hinaus sind stufig aufgebaute Waldränder aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubholzbäumen herzustellen.</p> <p>Der Restbedarf an Kompensationsfläche in Höhe von 665 m² soll auf der städtischen Ausgleichsfläche 034/007 oberhalb der Aue des Johannisbaches im Bereich Oberwittler in Babenhausen umgesetzt werden (Gemarkung Großdornberg, Flur 2, Flurstück 1041).</p>

	<p>(Umweltbericht, NZO GmbH vom 03.07.2012)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
<p>①</p> <p>②</p>	<p>Die mit 1 festgesetzte Fläche ist als <u>private Grünfläche</u> zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.</p> <p>Die Fläche darf für betriebsnotwendige Zu- und Abfahrten sowie die Bewegungsflächen für die Feuerwehr unterbrochen werden.</p> <p>Die mit 2 festgesetzte Fläche ist zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang 16 - 18 cm und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind Zisternen, Sprinkler und Löschwasserbehälter / -teiche sowie Anlagen zur Regenwasserrückhaltung in naturnahem Ausbau zulässig.</p>
<p>8</p>	<p>Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gem. § 9 (1a) BauGB</p>
	<p>Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten wird die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchgeführt (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September). - Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste Baumhöhlen bewohnender Fledermausarten werden potenziell geeignete Bäume vor der Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert. Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere in einer Baumhöhle festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich das Tier von selbst entfernt. Die Entfernung potenzieller Quartierbäume erfolgt bei Tagestemperaturen über 10°C. Bei der Baumfällung ist ein Fledermausfachmann anwesend, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden. Die Vorgaben des § 45 (5) BNatSchG sind hierbei zu berücksichtigen. - Zur Vermeidung des Verlustes von Bäumen mit Quartierfunktion für Fledermäuse sollen Höhlenbäume nach Möglichkeit erhalten bleiben. - Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei den Arten Kleine / Große Bartfledermaus und Fransenfledermaus werden 29 Altbäume

	<p>in zwei Waldbeständen gesichert (dauerhafte Herausnahme aus der forstlichen Nutzung). Die Bäume befinden sich auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Brackwede, Flur 18, Flurstücke 933 und 987. Zur Erhöhung des Quartierangebots werden in diesen Bereichen 10 Fledermauskästen (5 Fledermaushöhlen Typ 2f, 5 Fledermaus-Flachkästen Typ 1FF, Firma Schwegler) installiert, bis sich auf natürliche Weise das Quartierangebot erhöht hat und während 10 Jahren in zweijährigem Rhythmus kontrolliert und gereinigt (im Herbst, ab September).</p>
9	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
<p>FD GD max. 10° 30° - 35°</p>	<p>8.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Flachdach</p> <p>Geneigtes Dach</p> <p>maximal 10° Dachneigung</p> <p>von 30° bis 35° Dachneigung</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p>8.2 Einfriedigungen</p> <p>Die Einfriedigungen sind zwischen der Fläche für Wald und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB zulässig.</p>
	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p>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 Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige</p>

	<p>Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 -oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ 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 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.</p>
	<p>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.</p> <p>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. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre 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.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1277	Flurstücksnummer
	Wasserlauf offen (Nebengewässer 38.02) (Aufgabe Gewässereigenschaft nach Grundstückskauf)