

**Anlage**

|          |   |
|----------|---|
| <b>B</b> | <b>5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 12</b><br><br>- B-Plan – Nutzungsplan<br>- Angaben der Rechtsgrundlagen<br>- Textliche Festsetzungen, Hinweise<br><br>Stand: Erneuter Entwurf |
|----------|---|



## 2. 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 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95);

§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

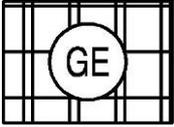
### Anmerkung

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.

### 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 sind gemäß § 8 (3) BauNVO nach folgender Maßgabe ausnahmsweise zulässig:**

- 1) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

**Im GE unzulässig sind Einzelhandelbetriebe aller Art gemäß §§ 8 (2) Ziffer 1, und 1 (5) BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen:**

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist, sowie Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt (gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

**Im GE gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sowie Vergnügungsstätten 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 den an folgenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert von:

- Ritterkampstraße 9-21 tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)
- Bechterdisser Str. 41 tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 65 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 65 dB(A)

um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

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 (lfd. Nr. 81 – 221) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig.

**Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB**

Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW werden gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen, abgesehen von Schallbelastungen, durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störungsgrad reduziert werden können.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und § 18 BauNVO

GH

max.12 m  
zulässig.

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

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 Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Baumarten zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) und bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind durchgehend Pflanzbeete in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder niedrigen Sträuchern flächendeckend 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

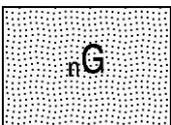
GFL 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der  
Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb

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.

GL Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb  
Hinsichtlich des GL-Rechts im Kronentraufbereich der geschützten Baugruppe wird festgesetzt, dass die betreffenden Flächen als naturnahe Wiesenfläche erhalten bleiben und eine Versiegelung unter den Bäumen ausgeschlossen wird.

**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 aufgeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich in Höhe von 6.342 m<sup>2</sup> für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken in Natur und Landschaft wird auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533 (Ausgleichsfläche 047/004) und Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830 (Ausgleichsfläche 058/009) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche 047/004 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 31.650 m<sup>2</sup> auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird extensiv genutztes Grünland hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 3.409 m<sup>2</sup> den Eingriffen auf den Baugrundstücken

aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche 058/009 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 24.600 m<sup>2</sup> auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine naturnahe Grünfläche hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 2.933 m<sup>2</sup> den Eingriffen auf den Baugrundstücken aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

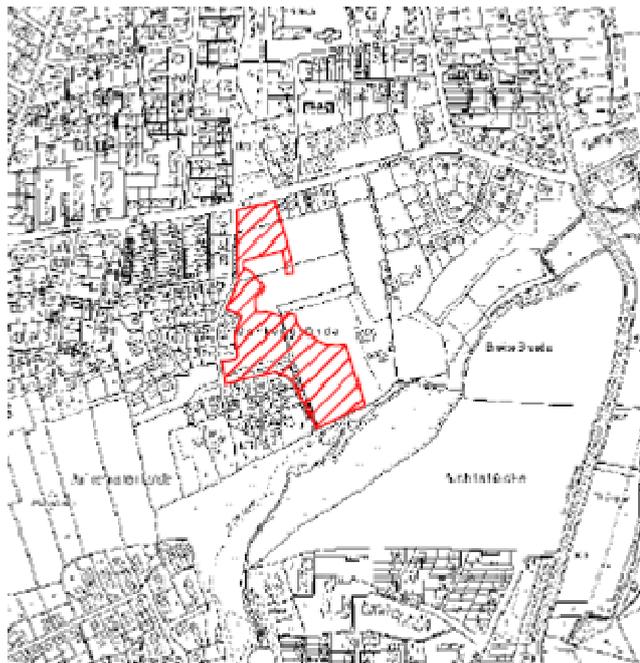
| Ausgleichs-<br>fläche Nr. | Grundstück<br>(Gem., Flur,<br>Flst.)   | Gesamt-<br>größe<br>Ausgleichs-<br>fläche | Art der<br>Maßnahme              | Zuordnung<br>Bebauung |
|---------------------------|--|---|----------------------------------|-----------------------|
| 047/004                   | Grundstück<br>Gemarkung<br>Heepen, Flur 5,<br>Flurstück 533  | 31.650 qm                                 | Extensive<br>Grünland<br>nutzung | 3.409 qm              |
| 058/009                   | Grundstück<br>Gemarkung<br>Heepen, Flur 1,<br>Flurstücke 90,<br>929, 1636, 1637,<br>1639, 1782,<br>1795 und 1830 | 24.600 qm                                 | Naturnahe<br>Grünfläche          | 2.933 qm              |
|                           |  |   | Summe                            | 6.342 qm              |

Ausgleichsfläche 047/004 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533



Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 31.650 m<sup>2</sup>,  
davon: Zuordnung 3.409 m<sup>2</sup> für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung“

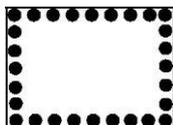
Ausgleichsfläche 058/009 Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830



Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 24.600 m<sup>2</sup>,  
davon: Zuordnung 2.933 m<sup>2</sup> für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung“

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](mailto:lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge 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.