Anlage

B	**Bebauungsplan Nr. II/G 22** **„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“** - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung Planungsstand: Entwurf, April 2015

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Bebauungsplan Nr. II/G 22
„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Entwurf April 2015

LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

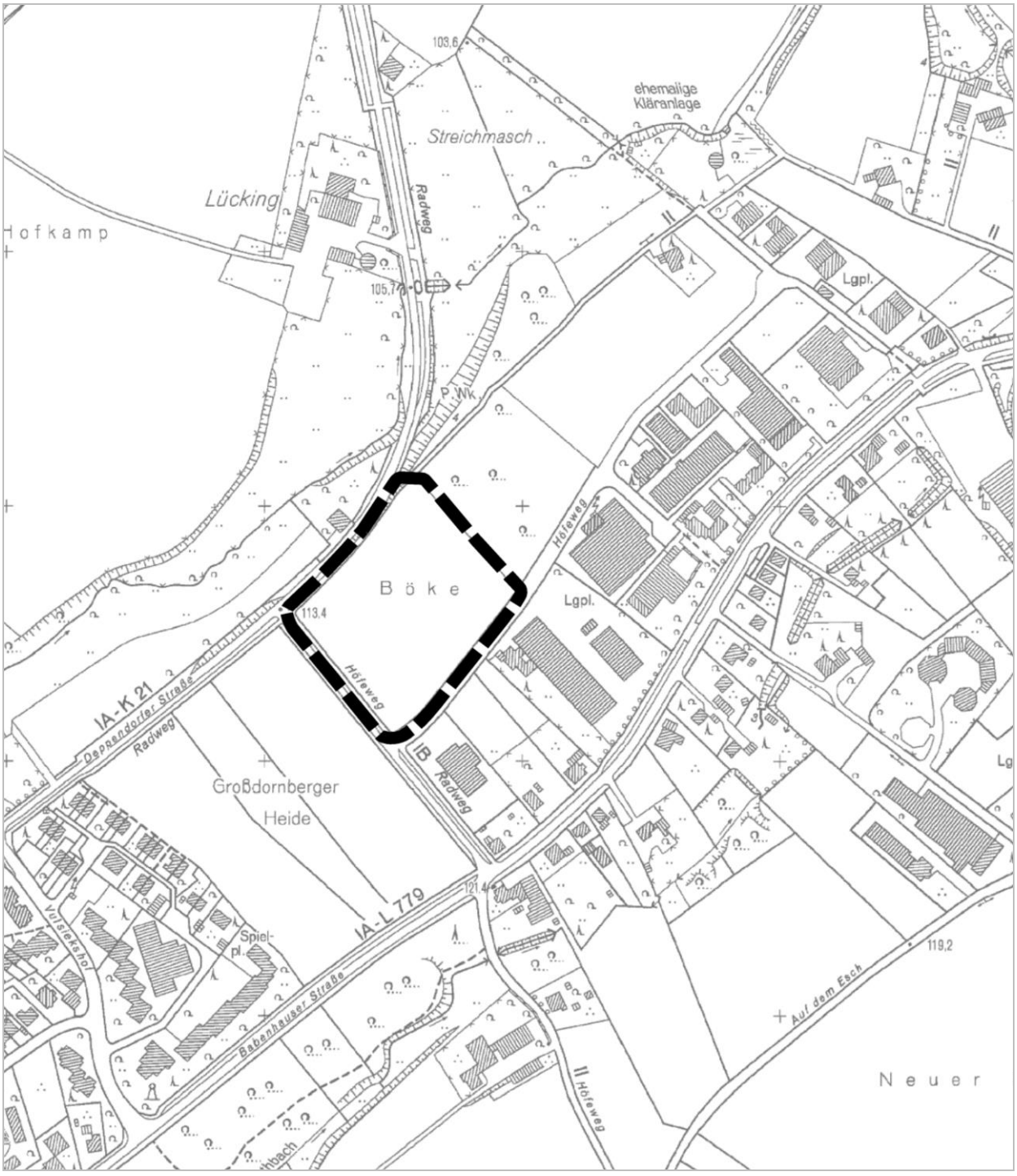
1. Lageplan, Übersicht
2. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
3. Luftbild und geplanter Geltungsbereich
4. Gestaltungsplan Vorentwurf
5. Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ – Nutzungsplan Vorentwurf
6. Gestaltungsplan Entwurf, Zeichenerklärung
7. Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ – Nutzungsplan Entwurf
8. Angabe der Rechtsgrundlagen
9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
10. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 22 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

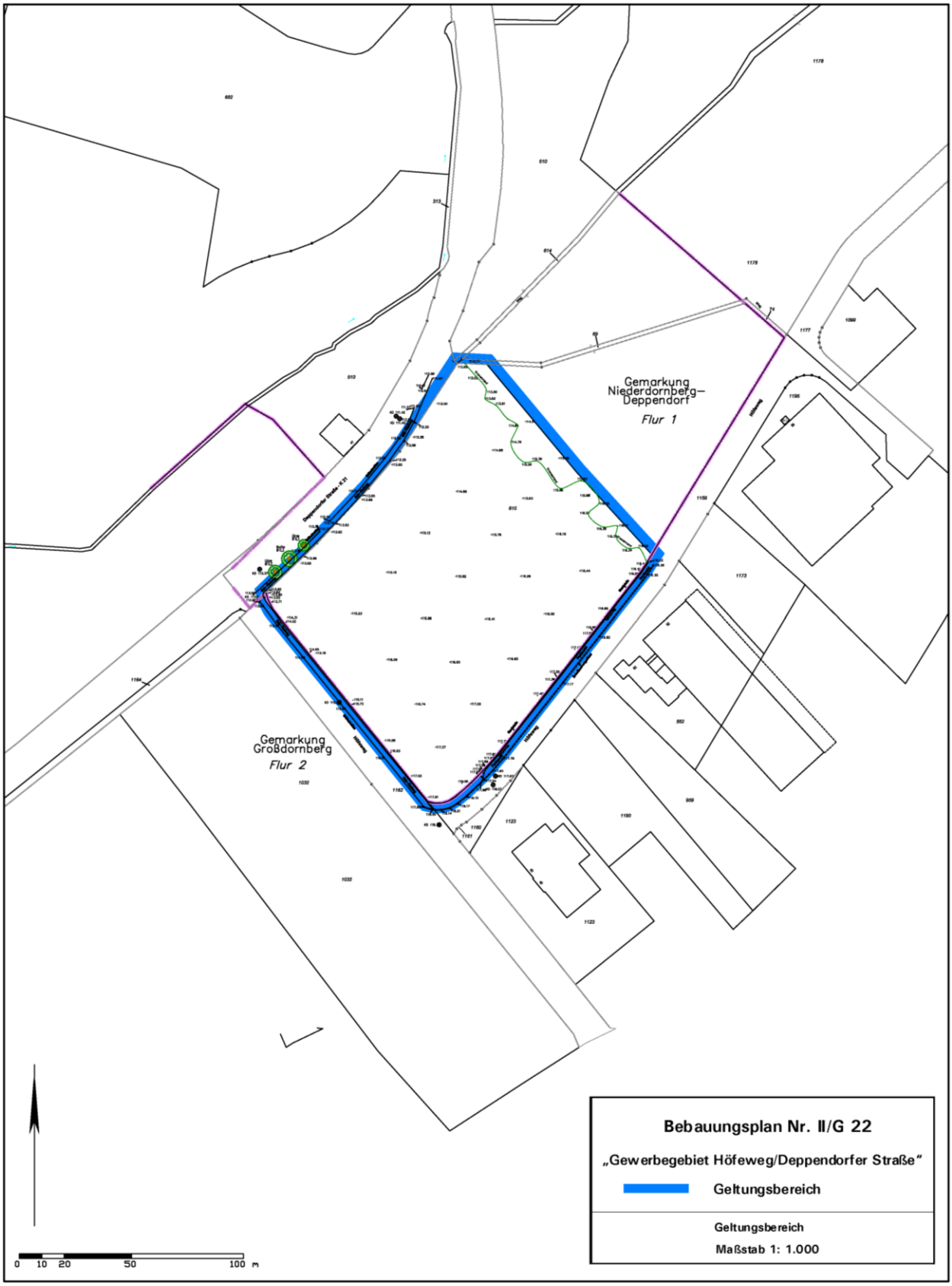
I. Übersichtspläne und Planzeichnung

1. Lageplan, Übersicht



Bebauungsplan Nr. II/G 22
„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“,
ohne Maßstab

2. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



Bebauungsplan Nr. II/G 22
„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“,
Geltungsbereich, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

3. Luftbild und geplanter Geltungsbereich

Bestandssituation
Luftbild und Geltungsbereich, ohne Maßstab (Online-Kartendienst Stadt Bielefeld)

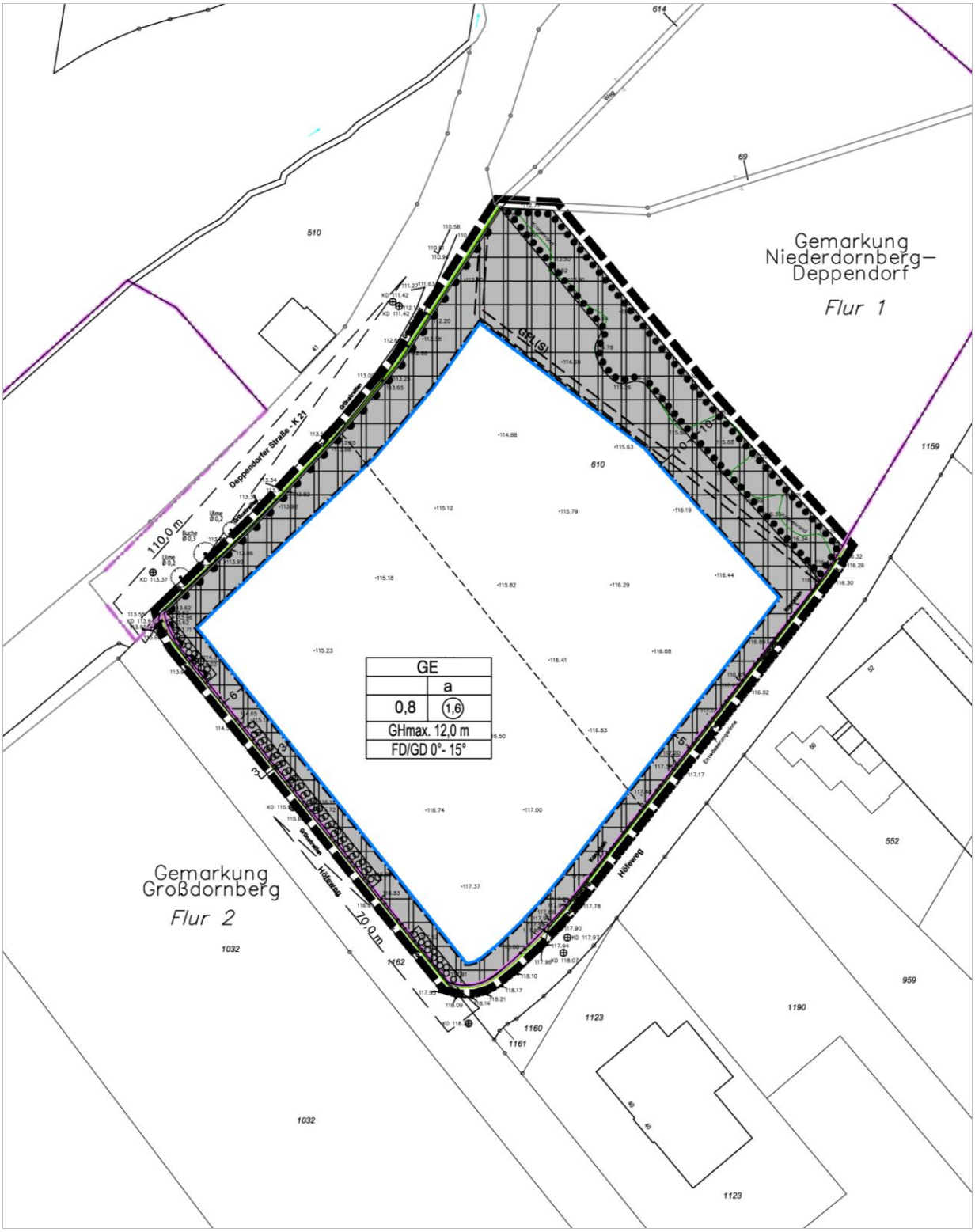
N

4. Gestaltungsplan Vorentwurf

Planungsstand: Vorentwurf September 2014
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

5. Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ – Nutzungsplan Vorentwurf



Planungsstand: Vorentwurf, September 2014
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

6. Gestaltungsplan Entwurf

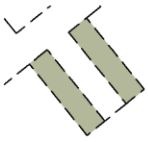
Planungsstand: Entwurf April 2015
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

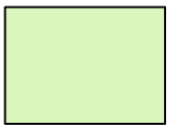
Gestaltungsplan, Zeichenerklärung

Geplante Gewerbebebauung

Versiegelte Betriebsflächen



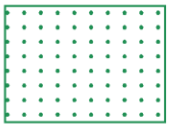
Betriebsbezogene Stellplätze



Unversiegelte Betriebsflächen

Baum-/Heckenpflanzung

Gehölzbestand (Einmessung Vermessungsbüro Meyer 07/2014)



Waldrand/Saumstruktur

Geplanter Geltungsbereich

Eingemessene Höhen (Vermessungsbüro Meyer 07/2014)

Versorgungsleitungen Bestand (Biogas, Elt)

7. Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ – Nutzungsplan Entwurf

Nutzungsplan Entwurf, April 2015
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

N

8. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

<u>Anmerkungen und Hinweise</u>:

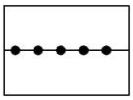
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

9. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

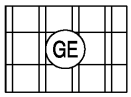
0 Abgrenzungen

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,

ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2; die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ergeben sich aus Punkt 1.1.3.

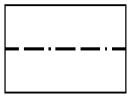
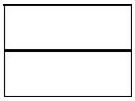
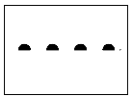
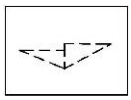
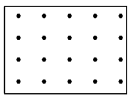
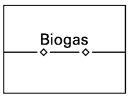
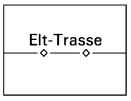
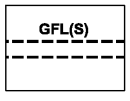
1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:

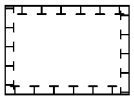
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.3 genannten Unterarten,
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.),
- Fremdwerbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

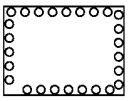
1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO bzw. gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich unter-

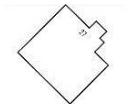
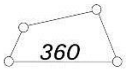
	geordnet sind, - Einzelhandel, soweit er in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt. *Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)*
2	**Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,8	Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
(1,6)	Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
	2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO
GHmax ... ü. NHN	2.3.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika), Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) Ausnahmeregelungen gemäß § 31 (1) BauGB: - Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,0 m zugelassen werden, wenn Produktionsabläufe dies nachweislich erfordern. - Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
3	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise: In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

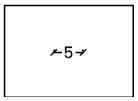
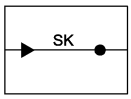
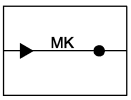
	3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt
4	**Verkehrsflächen und Sichtfelder** gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	4.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u>
	4.2 <u>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</u>
	4.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
5	**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
	5.1 <u>Fläche für Wald</u> gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB
6	**Führung von Versorgungsleitungen** gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
	6.1 <u>Biogasleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH</u> (Übernahme gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen) *Hinweis zur Bepflanzung siehe Punkt 8.1*
	6.2 <u>Elt-Trasse der Stadtwerke Bielefeld GmbH</u> (Übernahme gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen) *Hinweis zur Bepflanzung siehe Punkt 8.1*
7	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belasten.

8	**Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen** gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
	8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Ziel: Entwicklung eines strukturreichen Waldrandaufbaus Pflanzmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: - abgestufte Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen und einzelnen Bäumen mit einem Pflanzabstand von ca. 1 m innerhalb und ca. 1,5 m zwischen den Reihen - Anlage der Pflanzreihen parallel zum Wald - Pflanzqualitäten: Bäume (Anteil 15 %) als Heister, Höhe 100-200 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen; Sträucher (Anteil 85 %) mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, verpflanzt, Pflanzverband in Gruppen von 5-7 Sträuchern einer Art - Sicherung für 8 Jahre durch einen mindestens 1,6 m hohen Wildschutzzaun, anschließend sind die Zäune abzubauen - Anwuchskontrolle innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anpflanzung. *Hinweis für die Umsetzung i. V. m. den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld GmbH (siehe Punkt 6):* *Der Abstand von 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sollte gehölzfrei bleiben. Ergänzend hingewiesen wird auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen / Abschnitt 3.2.* *Zur Ausgleichsmaßnahme „Waldrandpflanzung" siehe Umweltbericht, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 03/2015* 8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zur Minderung von Störungen durch Lichtimmissionen im Bereich des Waldrands im nordöstlichen Plangebiet gilt: Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten Stellplatzanlagen, die angrenzend an den Waldrand angeordnet bzw. diesem zugewandt sind, sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer) zu verwenden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlagen ist auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen. *Hinweis: Zu den marktüblichen Leuchtmitteln für eine insektenfreundliche Beleuchtung zählen u. a. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen") oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2.700 - 3.300 Kelvin). Eine enge Abstimmung des Beleuchtungskonzepts mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen, ggf. ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.* *Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anhang zum Umweltbericht), Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 03/2015)*

	8.3 <u>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB 8.3.1 Anpflanzungsfläche entlang der Deppendorfer Straße: Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche entlang der Deppendorfer Straße ist eine 3-reihige naturnahe, freiwachsende Landschaftshecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 8.3.2 Anpflanzungsfläche entlang des Höfewegs (unterbrochen durch 2 Zufahrten auf einer Länge von jeweils ca. 15 m) Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche im Bereich des Höfewegs entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 2-reihige Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m in und zwischen den Reihen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Zu-/ Abfahrten auf das Grundstück dürfen in ihrer Lage verschoben werden, die Heckenpflanzung ist entsprechend anzupassen.
9	**Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB** gemäß § 9 (1a) BauGB
	9.1 <u>Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Grundstücken im Plangebiet</u> gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB Der gemäß Bielefelder Modell ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die Baufläche GE beträgt insgesamt 5.098 m². Die Kompensationsflächen zur Deckung des ermittelten Kompensationsflächenbedarfs werden der GE-Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/G 22 Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, wie folgt zugeordnet: - Kompensationsfläche innerhalb des Plangebiets (Gemarkung Niederdornberg-Deppendorf, Flur 1, Flurstück 610 tlw.): Die im Plangebiet unter Punkt 8.1 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Entwicklung eines strukturreichen Waldrandaufbaus mit einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 1.810 m² wird insgesamt der Baufläche GE zugeordnet. - Ökokonto „Extensivgrünland“ (Ersatzfläche 077/007 des städtischen Ersatzflächenkatasters, Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstücke 38 und 57) mit einer Gesamtfläche von 52.439m²: Die Deckung des Restbedarfs an Kompensationsfläche erfolgt auf einer Teilfläche der Ersatzfläche 077/007. Von deren Gesamtfläche werden der Baufläche GE anteilig 3.288 m² zugeordnet. *Grundlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 mit Eingriffsermittlung, Maßnahmenbeschreibung etc., Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 03/2015*

10	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD/GD 0°-15°	10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 10.1.1 Dachform und Dachneigung Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Schnittkante Dach / Fassadenwand) mindestens 2 m abzurücken. 10.1.2 Werbeanlagen *Hinweis: Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, siehe textliche Festsetzungen Punkt 1.1* Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig: a) Die Größe darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 20 m² betragen. b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig: a) Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 2,0 m betragen. b) Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. c) Die Gesamthöhe wird auf 3,0 m begrenzt (gilt nicht für Fahnen). Die Gesamthöhe für Fahnen wird auf wird auf 6,0 m begrenzt. Höhenbezugspunkt für Fahnen ist jeweils die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Im Übrigen gilt als Bezugspunkt das natürliche Geländeniveau am jeweiligen Standort. d) Es ist maximal 1 Einzelanlage je Betriebsgrundstück oder 1 Gruppe von maximal 2 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander zulässig. e) Darüber hinaus kann als Ausnahme 1 Sammelhinweisschild als Wegweiser für Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Höfeweg bis zu einer Gesamtansichtsfläche von 6 m² zugelassen werden, wobei die Einzelhinweise 1 m² nicht überschreiten dürfen. Die Gesamthöhe wird auf 3,0 m, bezogen auf das natürliche Geländeniveau am jeweiligen Standort, begrenzt. Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

	Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben.
	10.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nrn. 4, 5 BauO NRW 10.2.1 Einfriedungen Als Einfriedungen sind Gitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Einfriedungen entlang des Höfewegs im Südwesten sowie entlang der Deppendorfer Straße sind innerhalb der Pflanzflächen gemäß Punkt 8.3 – hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen – oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen zulässig. Der Abstand der Einfriedungen von der Straßenbegrenzungslinie des Höfewegs im Südosten muss mindestens 0,5 m betragen. 10.2.2 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen Für je angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Die Baumscheiben sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
11	**Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Flurbezeichnung und Flurnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
115,23	Eingemessene Höhen über NHN (Vermessungsbüro Meyer, 07/2014)
	Eingemessene Baumstandorte (Vermessungsbüro Meyer, 07/2014)
	Eingemessener Kronenrand (Vermessungsbüro Meyer, 07/2014)

	Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,0 m
	Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld: Schmutzwasserkanal, Bestand
	Mischwasserkanal, Bestand

10. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Bislang sind im Plangebiet keine vorgeschichtlichen Fundstellen bekannt, aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage kann das Vorkommen archäologischer Fundstellen aber nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine archäologische Untersuchung (Suchschnitte) erforderlich. Die frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld wird empfohlen.
   Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

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

3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist, welche zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Unabhängig davon sind Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungsstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden.

5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Dach- und Fassadenbegrünung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können.

6. **Artenschutz:** Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landschaftsgesetzes NRW zu beachten. Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener brütender Vogelarten (1. März – 30. September) zu beseitigen.

7. **Erlaubnisfeld Herford:** Aus bergbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiets über dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Herford“ befindet. Der Inhaberin der Erlaubnis, der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, wird hierdurch das Recht zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen innerhalb des Erlaubnisfelds gewährt. Die Erlaubnis beinhaltet aber nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen, hierfür werden zunächst entsprechende Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc. erforderlich.