

A

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkerling
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; November 2019

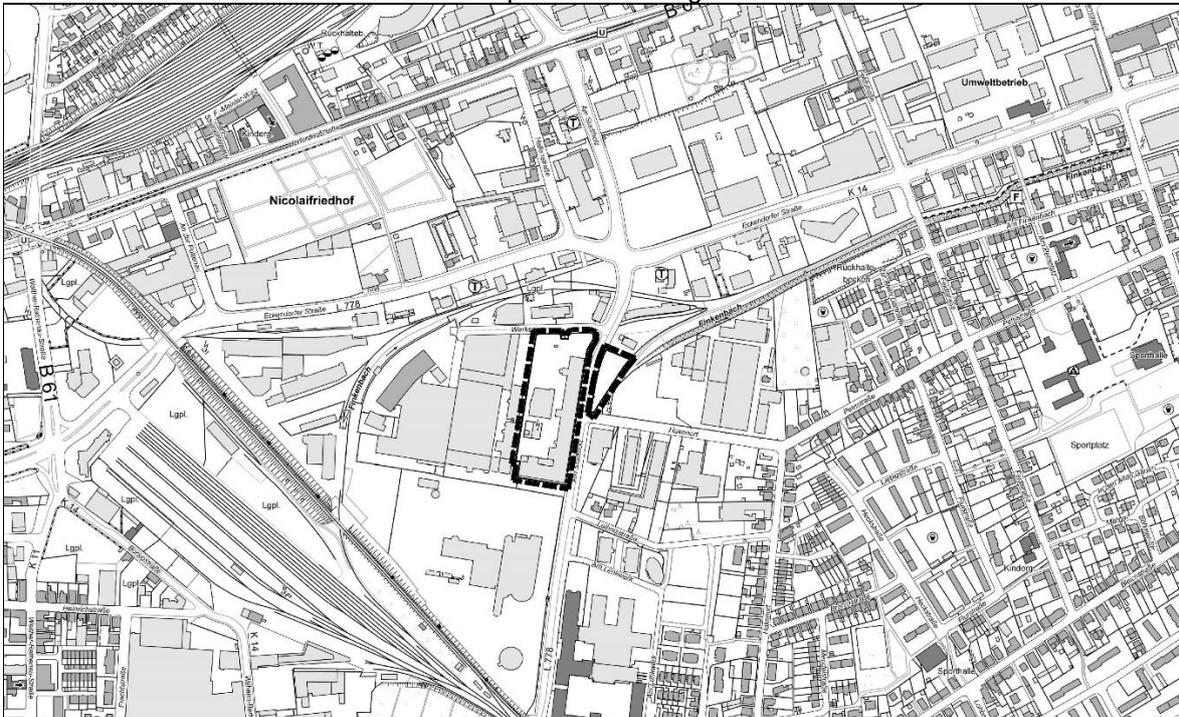
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A), östlich am
Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“

Bebauungsplan-Vorentwurf
– Abgrenzungsplan / Nutzungsplan /
Textliche Festsetzungen –

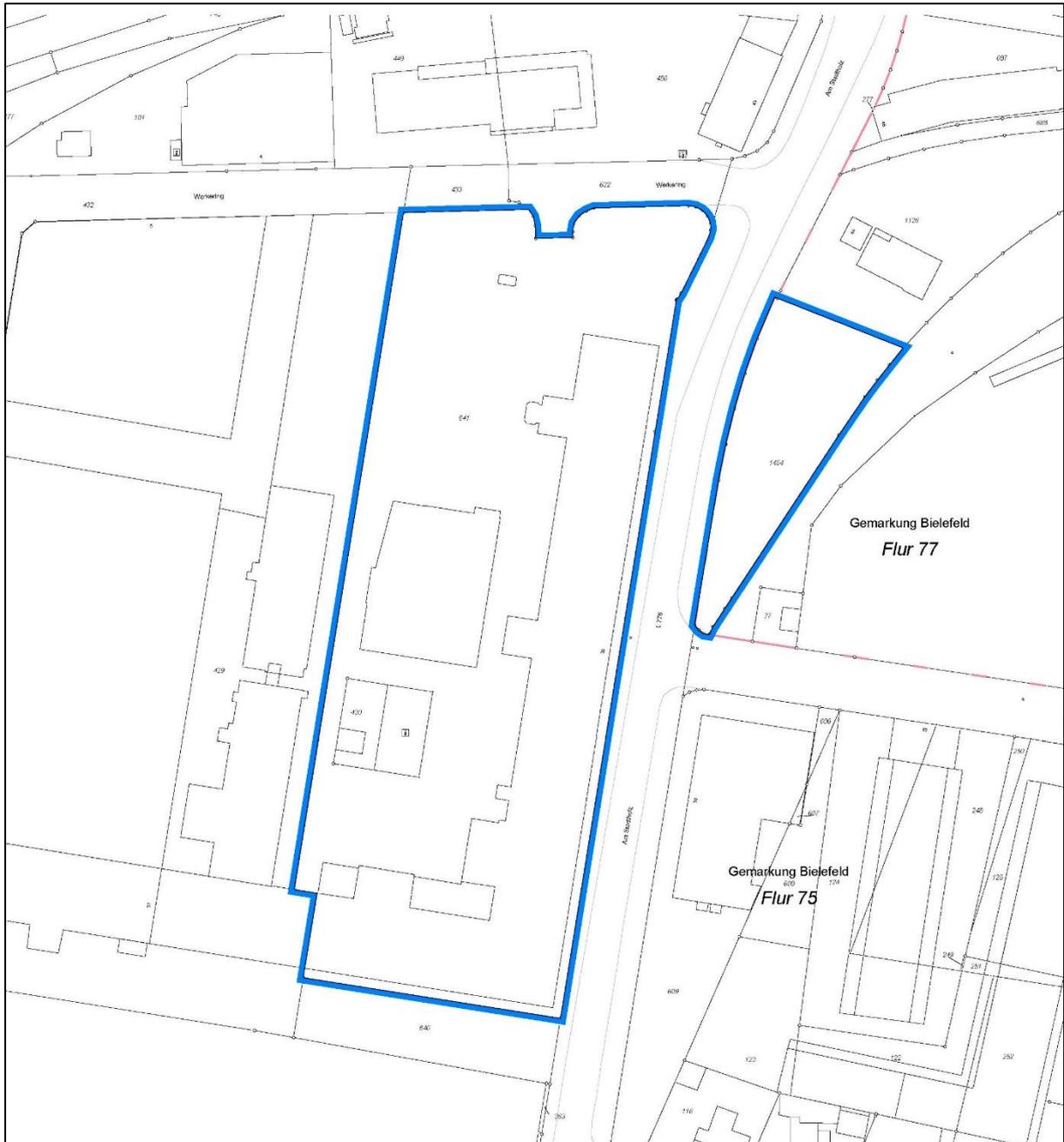
Vorentwurf
November 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab, farbig)
Verfahrensstand: Vorentwurf

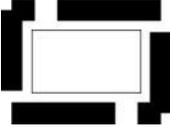
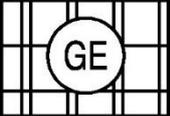


Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

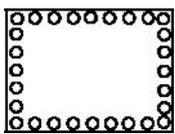
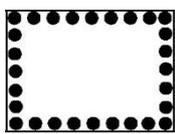
Verfahrensstand: Vorentwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</p> <p>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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>Gewerbegebiet - GE - gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) - (6) BauNVO und § 9 (2c) BauGB</p> <p><u>Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. <p>Hiervon ausgenommen sind gemäß § 9 (2c) BauGB alle Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, die einen relevanten Publikumsverkehr aufweisen oder in anderer Art und Weise von einem ständig wechselnden Personenkreis geprägt sind (z.B.: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Garagenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften).</p> <p><u>Unzulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tankstellen, 2. Anlagen für sportliche Zwecke, 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 5. Vergnügungsstätten.

<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">0,8</p> <p style="text-align: center;">10,0</p> <p style="text-align: center;">VI</p> <p style="text-align: center;">GH 128,0 m ü. NN</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,8</p> <p>zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 10,0</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 6 Vollgeschosse</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 128,0 m über NN) überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Der obere Bezugspunkt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, - der obere Abschluss der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach. <p><u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Unterer Bezugspunkt ist das Normalnull.</p> <p>Ausnahmeregelung: Treppenhäuser sowie Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Solar- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten.</p>

3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO</p>
4	<p>Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB</p>
 	<p>4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist dicht mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>4.2 Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>4.3 Im GE ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>

5	<h2 style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</h2>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Für die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.</p> <p><u>Pflanzenschutz</u></p> <p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) ist zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen und Gehölzstrukturen wie bspw. Hecken zzgl. 1,50 m</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren / geparkt werden

- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Wasserschutz

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung von Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und Baufahrzeugen

Bodenschutz

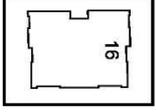
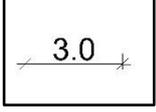
Die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten. Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) im Umfeld auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

6	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m
	Höhen über Normalnull