

## Anlage

**C**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17  
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld  
„Hellfeld-West“**

- Übersichtspläne
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

Planungsstand: Satzung; Juni 2020

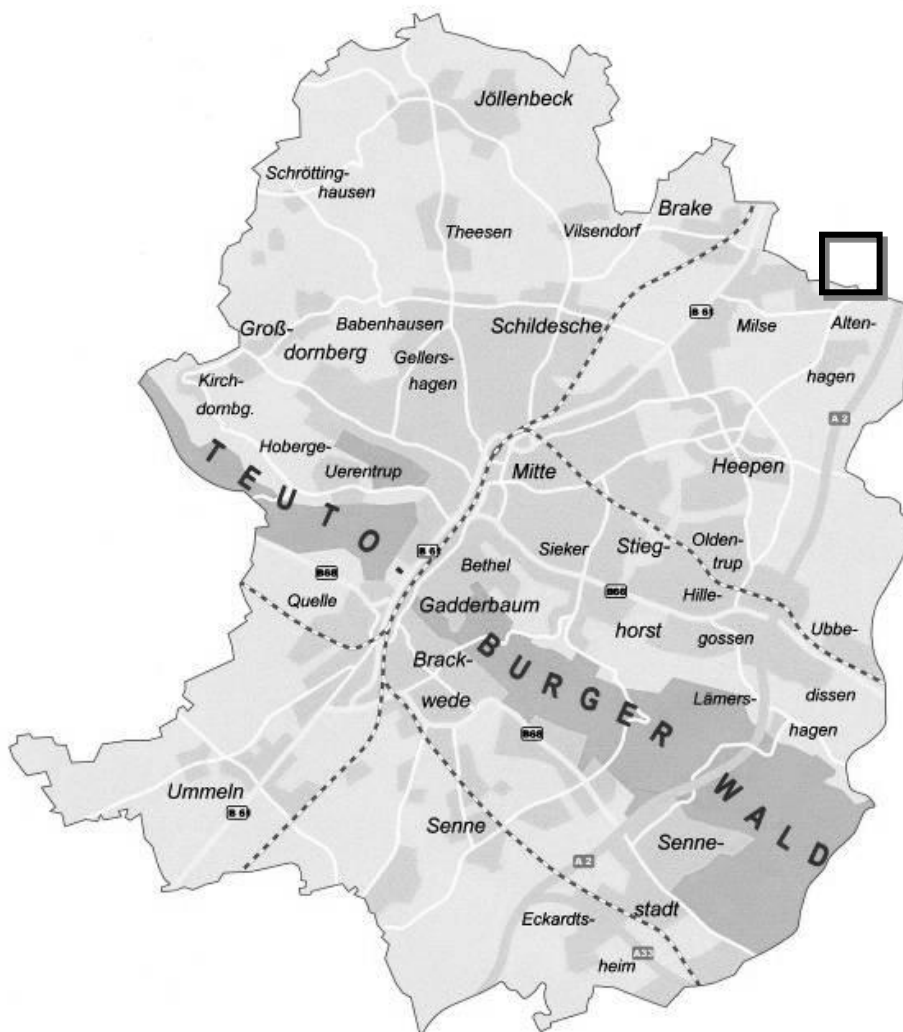
# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Heepen

### Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Satzung



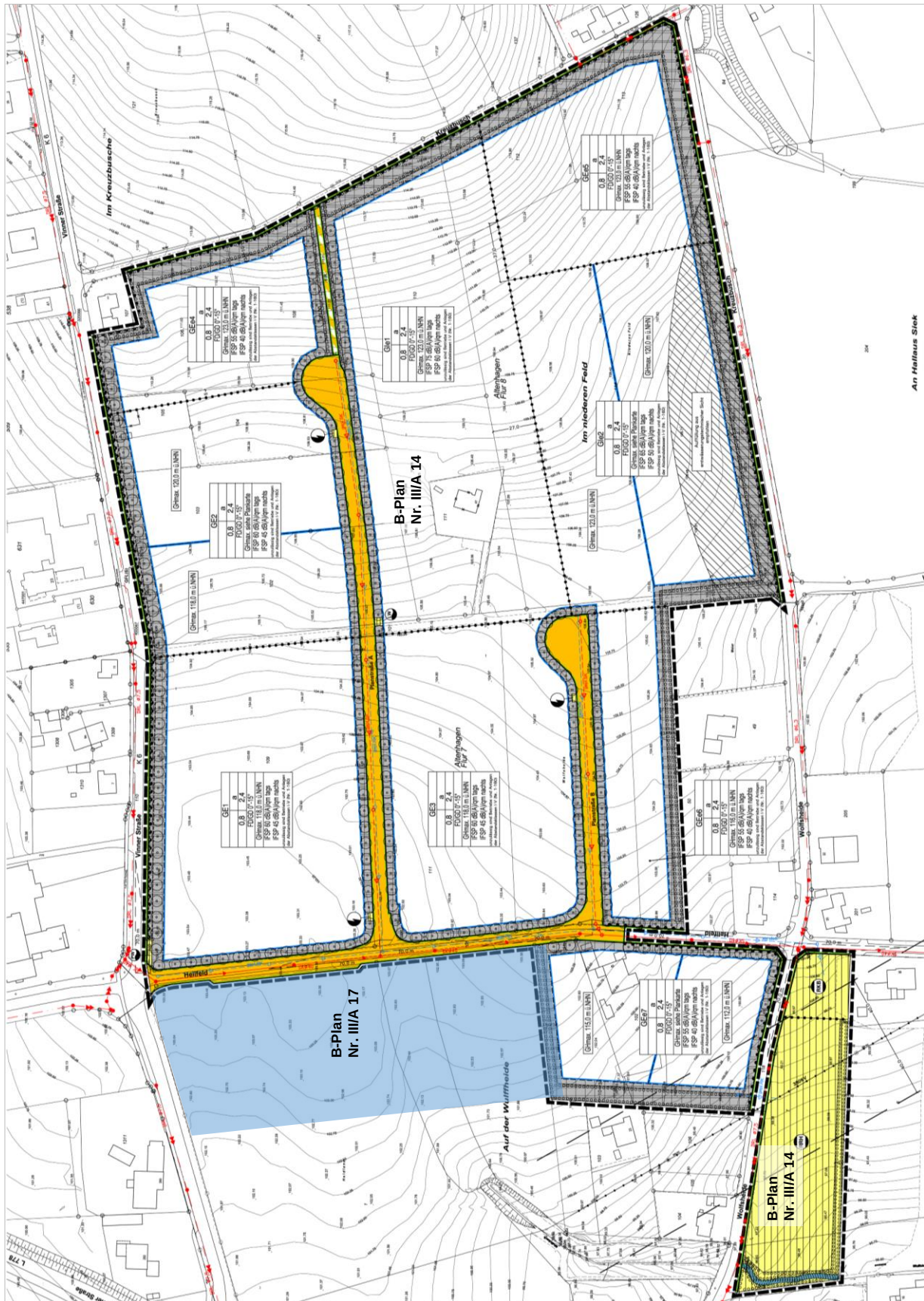
LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

1. Ausgangslage: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/A 14 und Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 17
2. Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ – Nutzungsplan Satzung
3. Angabe der Rechtsgrundlagen
4. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
5. Hinweise zur Beachtung

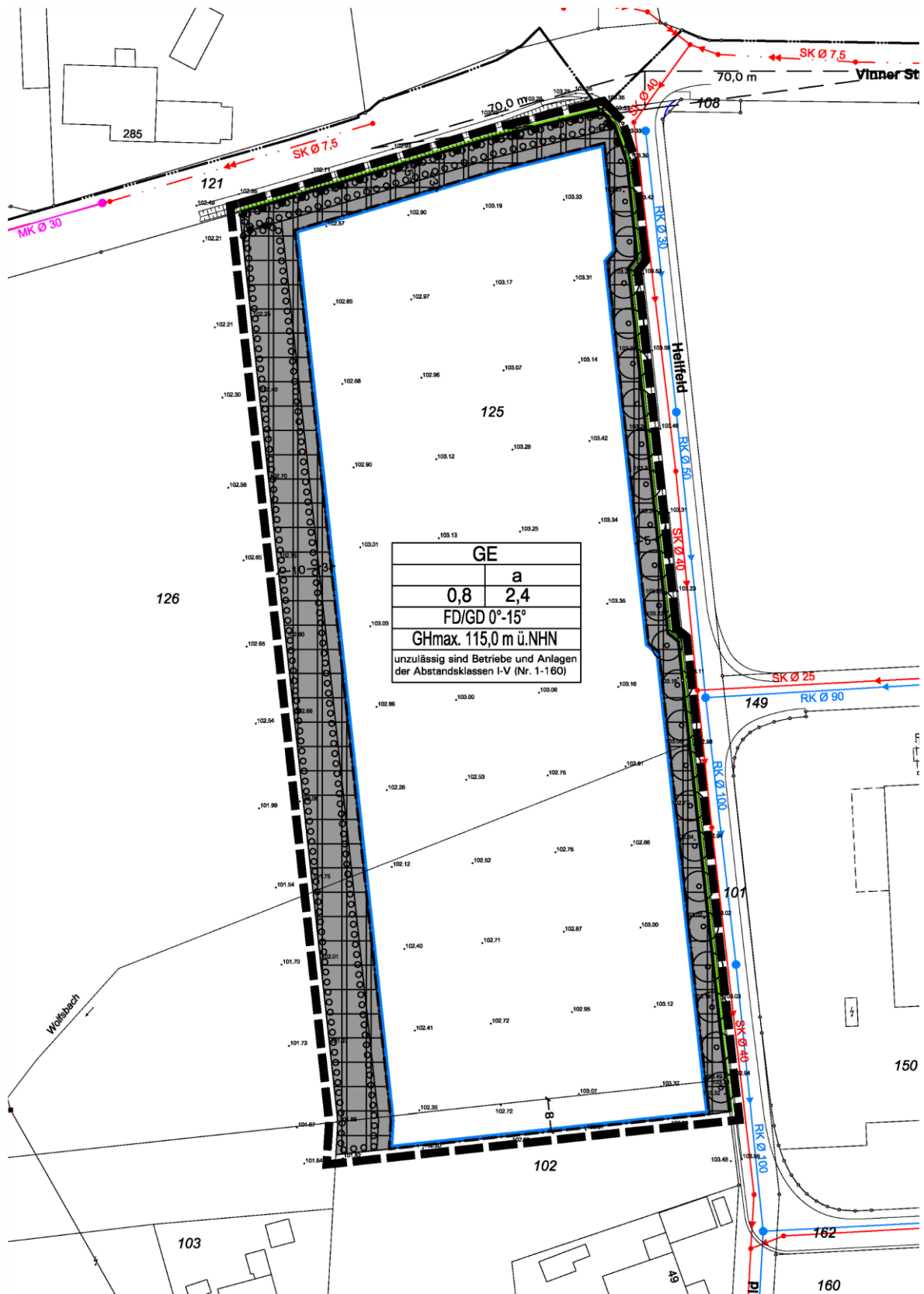
**1. Ausgangslage: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/A 14 und Geltungsbe-  
reich Bebauungsplan Nr. III/A 17**



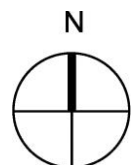
Bebauungsplan Nr. III/A 14 (Rechtskraft 2015); Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert  
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. III/A 17 markiert



## **2. Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ – Nutzungsplan Satzung**



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



### 3. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b);

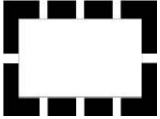
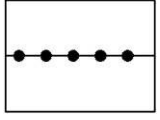
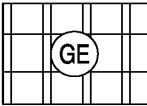
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

#### 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.

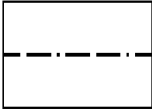
Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

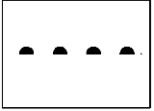
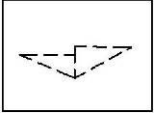
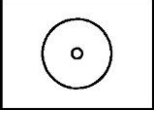
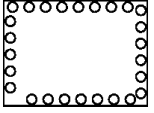
| 4. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0                                                                                                                | Abgrenzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                 | 0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u><br>gemäß § 9 (7) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                 | 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u><br>zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1                                                                                                                | Art der baulichen Nutzung<br>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                | <p>1.1 <u>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</u></p> <p>1.1.1 Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Tankstellen,</li> </ul> <p>ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach den Punkten 1.1.2 und 1.1.4; die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ergeben sich aus Punkt 1.1.3.</p> <p>1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.3 genannten Unterarten,</li> <li>- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. Ä.),</li> <li>- Selbstständige Schrottplätze,</li> <li>- Fremdwerbeanlagen sind ausgeschlossen; 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 (zur Gestaltung der Werbeanlagen siehe Punkt 7.1.3),</li> <li>- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul> |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO bzw. gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>- Einzelhandel, der in einem unmittelbar 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 Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.</li> </ul> <p><i>Grundlage: Stadt Bielefeld – Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung 2019 (Stadt Bielefeld/Bauamt und Junker + Kruse – Stadtforschung Planung, Bielefeld/Dortmund 2019)</i></p> <p>1.1.4 Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften bzw. nach zulässigem Störgrad, hier Gliederung nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.</li> <li>- Zugelassen werden können im Sinne der Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses die mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse V, bei denen sich der notwendige Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.</li> <li>- Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB zur Abstandsliste: Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste (hier der Abstandsklasse V) können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.</li> </ul> <p><i>Hinweis: Der Abstandserlass NRW ist im Internet auf der Homepage u. a. des Ministeriums des Inneren des Landes NRW und im Bauamt der Stadt Bielefeld (Bauberatung) einsehbar.</i></p> |
| <b>2</b>   | <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>0,8</b> | <p>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u><br/>gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 0,8</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>2,4</b> | <p>2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u><br/>gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl, Höchstmaß, hier maximal 2,4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>GHmax ...<br/>ü. NHN</b></p>                                                                  | <p>2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u><br/>gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.3.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe</u> in Meter ü. NHN<br/>(Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)</p> <p>Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberer Bezugspunkt:<br/>Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika),<br/>Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.)</li> </ul> <p>2.3.2 <u>Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:</u><br/>Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3,0 m überschritten werden.</p>                 |
| <p><b>3</b></p>                                                                                     | <p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche</b><br/>gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>a</b></p>  | <p>3.1 <u>Bauweise</u><br/>gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u><br/>gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich</p> <p>3.3 <u>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO</u></p> <p>Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO, hier Trafostation:</p> <p>Zur Energieversorgung des Gewerbegebiets ist auf einer 5 x 5 m großen Fläche die Errichtung einer Versorgungsanlage/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach den Regelungen des § 14 BauNVO.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <br><br> | <p>4.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen</u></p> <p>4.2 <u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</u></p> <p>4.3 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u><br/> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO).</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b><br>gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <br>                                                                                  | <p>5.1 <u>Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen</u><br/> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Entlang der Straße Hellfeld ist gemäß Eintrag in der Plankarte straßenbegleitend eine Baumreihe zu entwickeln. Hierfür ist alle 10 m ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3-fach verpflanzt mit Baumsicherung zu pflanzen. Im Bereich von zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke kann auf einzelne Bäume verzichtet werden. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Zu verwenden ist die Hopfen-Buche (<i>Ostrya carpinifolia</i>).</p> <p>5.2 <u>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u><br/> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>5.2.1 Anpflanzungsfläche entlang der Vinner Straße:<br/> Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche mit einer Breite von 5 m ist eine 3-reihige naturnahe, freiwachsende und geschlossene Landschaftshecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen. Hierbei sind nachfolgende Straucharten mit folgenden Pflanzqualitäten mit gleichen Anteilen zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>);</li> </ul> |

- Pflanzqualitäten: 2x verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand: 1,00 m innerhalb der Reihen und 1,50 m zwischen den Reihen, Pflanzverband: gruppenweise 5 Pflanzen einer Art, innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen wechselnde Gruppen.

*Hinweis: Die Freileitung im nördlichen Randbereich ist bei den Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.*

#### 5.2.2 Anpflanzungsfläche zum freien Landschaftsraum entlang der westlichen Plangebietsgrenze:

Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche mit einer Breite von 10 m ist eine 5-reihige naturnahe, freiwachsende und geschlossene Baumhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb dieser Baum-/Strauchpflanzung ist alle 15 m ein Laubbaum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt zu setzen. Hierbei sind folgende Baumarten zu verwenden: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stieleiche (*Quercus robur*).

Für die weitere Unterpflanzung sind nachfolgende Baum- und Straucharten mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*);

Pflanzqualitäten: Höhe 100-150 cm, leichte Heister, 2x verpflanzt, in Gruppen von 3 Bäumen, Pflanzabstand 1,00 m in und 1,50 m zwischen den Reihen.

- Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Grau-Weide (*Salix cinerea*);

Pflanzqualitäten: 2x verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand: 1,00 m innerhalb der Reihen und 1,50 m zwischen den Reihen, Pflanzverband: gruppenweise 5 Pflanzen einer Art, innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen wechselnde Gruppen.

Böschungsneigung im Bereich der gekennzeichneten Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB:

In diesen Pflanzstreifen darf die Geländeneigung der künftigen Betriebsflächen maximal 10 % der Pflanzstreifenbreite betragen (bei 10 m Breite maximal 1 m Höhendifferenz innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche).

Gewerbliche „Vorgartenfläche“:

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer Breite von mindestens 5,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Rasen-/Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe auch Gestaltungsvorschrift Punkt 7.2.1). Kies-/Schotterflächen sind unzulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) unzulässig. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Bereiche der zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke bleiben hiervon unbenommen.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6               | <b>Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB</b><br>gemäß § 9 (1a) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | <p>6.1 <u>Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB und Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB</u></p> <p>Der gemäß Bielefelder Modell ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die Baufläche GE beträgt insgesamt 8.220 m².</p> <p>Die Deckung des Kompensationsflächenbedarfs erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Die Kompensationsflächen werden in dem ermittelten Umfang der GE-Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/A 17, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, wie folgt zugeordnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kompensationsfläche in der Gemarkung Altenhagen, Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 842 mit Aufwertungsmaßnahmen in der Aue entlang des Vogelbachs und angrenzender Flächen: im Norden Aufforstung eines Buchenmischwalds mit Waldsaum; entlang des Vogelbachs Verbesserung der Gewässerstrukturen und der Auenretention durch naturnahe Unterhaltungsmaßnahmen (Uferabflachungen, Einbau von Totholz, Entwicklung von Extensivgrünland). Diese Maßnahmen entsprechen einer anrechenbaren Kompensationsfläche von 6.380 m² und werden insgesamt der Baufläche GE zugeordnet.</li> <li>- Kompensationsfläche in der Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Teilfläche 039/002 des Flurstücks 1430 zur Deckung des Restbedarfs an Kompensationsfläche von 1.840 m²: Ackerextensivierung. Die 1.840 m² werden der Baufläche GE zugeordnet.</li> </ul> <p>Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. III/A 17 vollständig kompensiert.</p> <p><i>Grundlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 mit Eingriffsermittlung, Maßnahmenbeschreibung etc., NZO GmbH, April 2020</i></p> <p><i>Hinweis: Übersicht zur Lage der externen Kompensationsflächen, s. Hinweise zur Beachtung/Punkt 6.</i></p> |
| 7               | <b>Örtliche Bauvorschriften</b><br>gemäß § 89 BauO NRW 2018 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| FD/GD<br>0°-15° | <p>7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 89 (1) Nr. 1, 2 BauO NRW 2018</u></p> <p>7.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <p>Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°</p> <p>Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Anlagen sind als Dachaufbauten von der Gebäudeaußenkante (= Schnittkante Dach/Fassadenwand) mindestens 5 m abzurücken.

#### 7.1.2 Fassadengestaltung

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünungen, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

#### 7.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

- a) Die Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 100 m<sup>2</sup> betragen.
- b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig:

- a) Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen.
- b) Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 5,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Die Gesamthöhe wird auf 6,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
- d) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal 1 Einzelanlage oder 1 Gruppe von maximal 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig.

Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro lfd. 10 m Grundstücksbreite zulässig, insgesamt aber maximal 6 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
- b) Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Hierzu zählen insbesondere die Farbtöne:

- Tagesleuchtfarben: RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtröt), RAL 3026 (Leuchthellrot), RAL 6038 (Leuchtgrün);
- Farben im Straßenverkehr: RAL 1023 (Verkehrsgelb), RAL 2009 (Verkehrsorange), RAL 3020 (Verkehrsrot), RAL 4006 (Verkehrspurpur), RAL 5017 (Verkehrsblau), RAL 6024 (Verkehrsgrün), RAL 7042 (Verkehrsgrau A), RAL 7043 (Verkehrsgrau B), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9017 (Verkehrsschwarz).

## 7.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW 2018

### 7.2.1 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Vinner Straße im Norden und zum Außenbereich im Westen sind Zaunanlagen innerhalb der Pflanzflächen gemäß Punkt 5.2 anzulegen, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.

Einfriedungen entlang der Straße Hellfeld im Osten sind heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen als Schnithecke oder als freiwachsende Hecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Gelände Verlauf zulässig, wenn diese mindestens 5,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen und Wege abgesetzt sind.

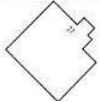
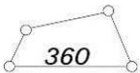
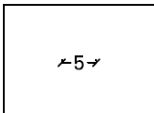
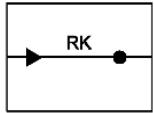
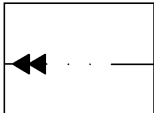
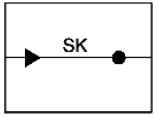
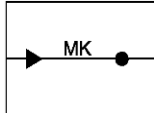
Geeignete Heckengehölze sind z. B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*).

Abweichungen bezüglich der Anordnung der „anderen Einfriedungen“ (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) können – unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen – insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

### 7.2.2 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Baumarten sind z. B. geeignet: Feldahorn (*Acer campestre*), Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schmalblättriger Ahorn (*Acer opalus*). Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Baumscheiben sind z. B. Buchsbaum (<i>Buxus sempervirens</i>), Goldnessel (<i>Galeobdolon luteum</i>), Kleines Immergrün (<i>Vinca minor</i>), Lavendel (<i>Lavandula angustifolia</i>), Nelkenwurz (Geum-Arten), Waldsteinie (<i>Waldsteinia ternata</i>), Johanniskraut-Arten (<i>Hypericum spec.</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) oder verschiedene Arten Bodendeckerrosen.</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <br>Gemarkung Altenhagen<br>Flur 7<br><br>360<br>102.83<br><br>5.0<br><br><br><br> | <p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Flurbezeichnung und Flurnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>eingemessene Höhen in Meter über NHN<br/>(Vermessungsbüro Wilkens, Stand 08/2013)</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p> <p><u>Leitungstrassen, Bestand</u><br/>(gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld/Umweltbetrieb)</p> <p>Regenwasserkanal</p> <p>Druckrohrleitung</p> <p>Schmutzwasserkanal</p> <p>Mischwasserkanal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



## 5. Hinweise zur Beachtung

- 1 **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz diese 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 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 eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind 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 Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der 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. 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 Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
- 5 **Ökologische Belange, Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, Wiederverwendung anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen bzw. als Brauchwasser.  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

### Kompensationsfläche im Bereich Schelphof (o. M.)