

Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanVz 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet - GE
gemäß § 9 BauNVO
i. V. m § 1 Abs. 5-6 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB

Zulässig sind

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



In der im Nutzungsplan gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 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) ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind

Werkverkaufsläden wenn innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht, die räumliche Zuordnung zum Fabrik-/Vertriebsstandort gegeben ist, die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und die berücksichtigten Sortimente aus Teilen des Marken-Artikel-Sortiments unter den üblichen Preisen für den Fach Einzelhandel liegen sowie eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:

- Ware zweiter Wahl
- Auslaufmodelle
- Modelle vergangener Saisons
- Restposten
- Waren für Marketingzwecke
- Übergangsproduktion

Unzulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,9

VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. VI

2.2 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH
128,0 m ü NHN

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 128,0 m über NHN) überschreiten.

Ausnahmeregelung:
Treppenhäuser sowie Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Solar- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m in einem untergeordneten Flächenumfang überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudeanlagen von mehr als 50,0 m zulässig. Im Teilbereich A ist eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen um 80% möglich. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- und Ausfahrtbereiche
Außerhalb der festgesetzten Bereiche sind Zu- und Abfahrten von der Straße „Am Stadtholz“ unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung

Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Anlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, installationstechnische Anlagen, etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.
Von der Solarmindestfläche einer baulichen Anlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Anlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.
Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) - bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden - um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

7.1 Begründung von Stellplatzanlagen

Im GE sind Stellplatzflächen in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdiger Stellplätze ist ein standortgerechter Laubb Baum in der Qualität Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgänger Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,0 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Die Bäume, einschließlich der Baumscheibe, sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Die Verpflichtung zur Begründung von Stellplätzen gilt auch bei Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen.

Von der Pflicht zur Stellplatzbegründung sind Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen ausgenommen.

Wird die Fassade neu gebaut/umgebaut, wesentlich verändert oder ist eine Stellplatzbegründung nicht möglich ist als alternative die Fassade des Hauptbaukörpers mindestens zu 50% zu begrünen. Die Begründung ist dauerhaft durch geeignete Kletterpflanzen zu erhalten und zu pflegen.

Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind bei der Fassadengestaltung und -konstruktion zu berücksichtigen.

Ausnahme:
Da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Bauwerk mit historischem Wert handelt und die Fassade in Ihrer Art und Form erhalten werden soll, ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Fassadenbegründung nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

7.2 Vorgartenfläche

Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind als Vorgärten zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 15 % der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulenten, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

7.3 Dachbegründung

Das Flachdach sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.

Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begründungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Von der Pflicht zur Begründung ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Wartungswege, etc..

8. Hinweise zum Planinhalt

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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.

Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung

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 Tügelung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. 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.

Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/ fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen, Lichtkegel nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmern). Blendwirkungen können durch geschlossene Lampengehäuse deutlich gemindert werden. Als insekten-/fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin.

Pflanzenschutz

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

- 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 Regenereignisse 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/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadloose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückzufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

PV-Anlagen auf Stellplätzen

Besteht eine baurechtliche Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage auf Stellplätzen, ist eine Ausnahme der Stellplatzbegründung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Normative Regelungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt, Bauberaterung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.

9. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



vorhandene Flurgrenze



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer



vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 10m



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Regenwasserkanal



Höhe über Normalhöhennull im Bestand

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für Geoinformation und Kataster
i.A.

____ **Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes / der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
i. A.

VERFAHRENSSTAND: DATUM:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 03.12.19
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 28.01.-15.02.19
ENTWURFSBESCHLUSS 29.11.22
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 09.06.-17.07.23
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.32
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN /
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE
DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U.
HINWEISE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BEGRÜNDUNG

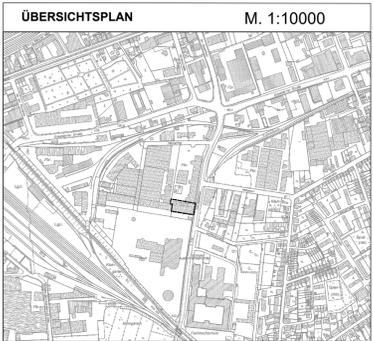
PLANGEBIET: Gebiet begrenzt durch einen Gewerbebetrieb im Westen, durch die Straße Am Stadtholz im Osten und einen Parkplatz im Süden

GEMARKUNG / FLUR: Bielefeld / 75
KARTENGRUNDLAGE: Juli 2023



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

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)"
Teilplan 2
SATZUNG MÄRZ 2024



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000

TEXTBLATT

- III/3/103.00 Teilplan 2 Neuaufstellung -