

# **Stadt Bielefeld**

**Stadtbezirk Brackwede**

**Neuaufstellung  
Bebauungsplan Nr. I / U 13  
„Gewerbegebiet Bokelstraße“**

**Satzung**

## **ANLAGE C**

**Gestaltungs- / Bestandsplan**

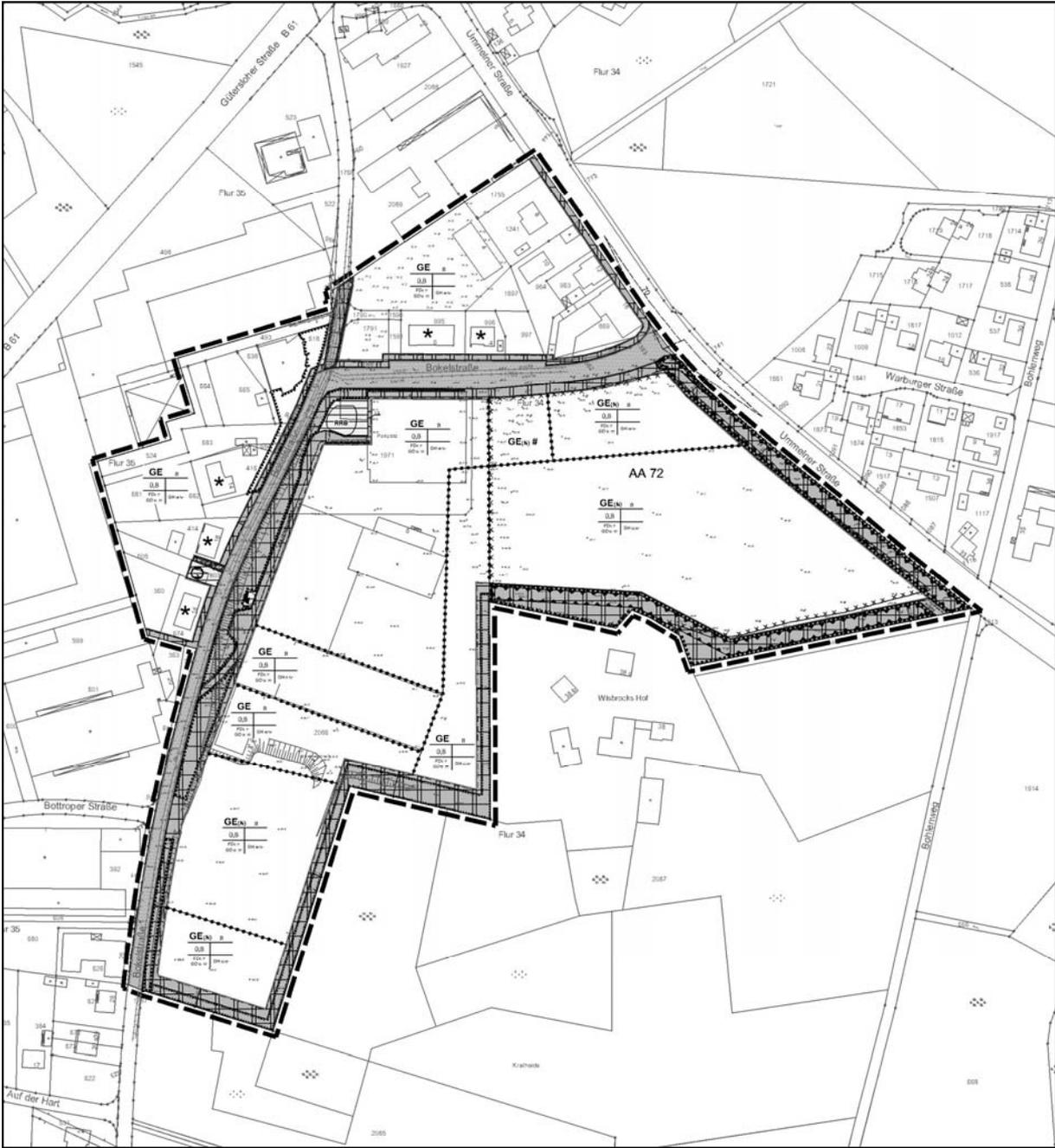
**Nutzungsplan**

**Angabe der Rechtsgrundlagen**

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und  
Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum  
Planinhalt**



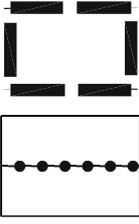
# Bebauungsplan-Satzung: Nutzungsplan



## Angabe der Rechtsgrundlagen

	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);</p> <p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);</p> <p>Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);</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 Gesetz vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514).</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 Bestandteile des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>
--	---

## Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

<p style="text-align: center;"><b>0</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Abgrenzungen</b></p>
	<p><b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p><b>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<p style="text-align: center;"><b>1</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
	<p><b>1.2 Gewerbegebiet - <u>GE</u> -</b> gemäß § 8 BauNVO gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Zulässig sind als Ausnahme:</u></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 gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.</li> </ul> <p>Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.</p> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.</li> </ul> <p><u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel),</li> <li>- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.</li> </ul> <p><u>Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul>

Gewerbegebiet - GE (N) -

gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsgliederung im Sinne der Festsetzung von IFSP gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO

Zulässig sind unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP)  $L_{WA}$  nicht überschreiten:

innerhalb der GE (N)

60 dB (A) / m<sup>2</sup> tags

45 dB (A) / m<sup>2</sup> nachts

(Es gilt der Berechnungsmodus und dem dort aufgerufenen Regelwerk nach TA Lärm i. V. m. DIN ESO 96132 (Quellhöhe h=2m)).

Es sind Betriebe und Anlagen allgemein zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihnen emittierenden Geräusche 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert von 60 / 45 dB(A) nach TA Lärm an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

- Innerhalb der mit GE(N) # gekennzeichneten Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 9 BauGB: die Errichtung von Sammelunterkünften für den vorübergehenden Wohnbedarf betriebsgebundener Saisonarbeitskräfte für den Garten- und Landschaftsbau.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

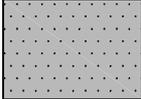
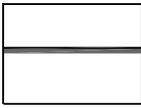
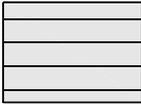
Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO beschränkt auf Artikel, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel),
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

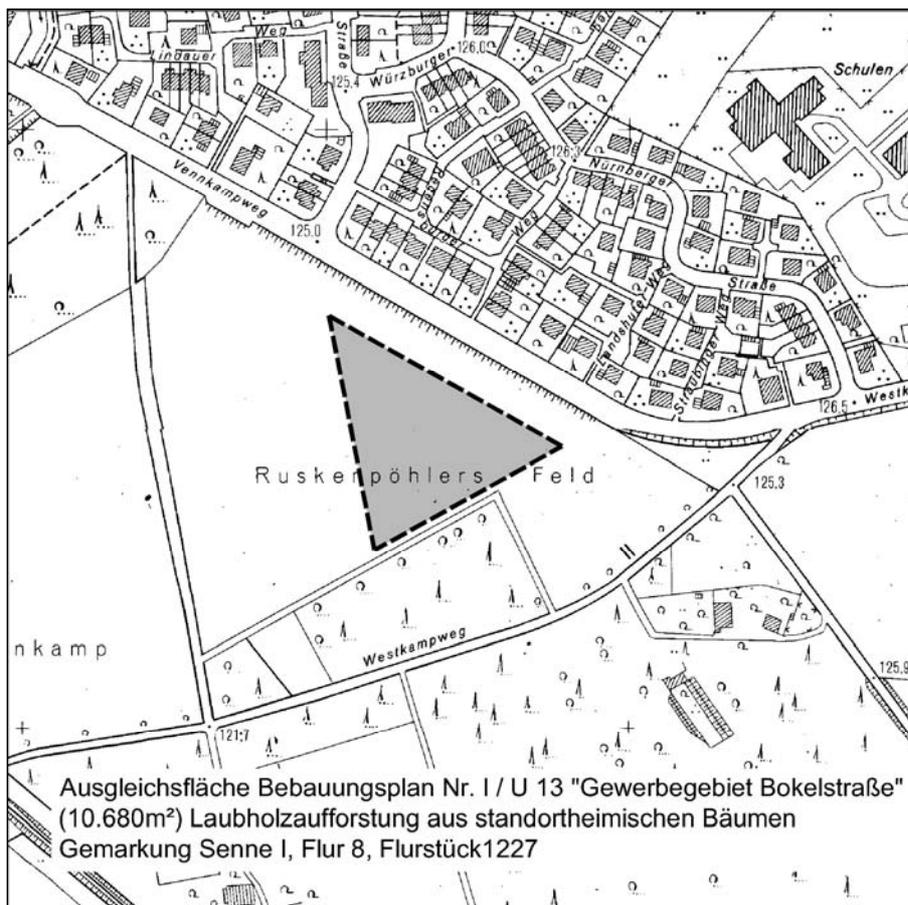
Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

<b>*</b>	<p>Innerhalb der mit * gekennzeichneten Flächen / Gebiete ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der vorhandenen Wohnbebauung als Wohngebäude gem. § 6 BauNVO nach § 10 (1) BauNVO allgemein zulässig. Die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) sind durch die Anwendung der festgesetzten IFSP in den festgesetzten Gewerbegebieten sicherzustellen.</p>
<b>2</b>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>0.8</p> <p>z.B. GH15,5m</p> <p>z.B. . 95.97</p>	<p>2.1 <b>Grundflächenzahl - GRZ</b> gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern</p> <p>Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:</p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen (First).</p> <p>Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die im Plan festgelegte NN - Höhe als Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB für den Erdgeschossfertigfußboden. Nebeneinander liegende NN - Höhen sind zu interpolieren. Beträgt der Höhenunterschied auf dem Baugrundstück innerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund der Topografie mehr als 1,50 m, so sind gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muss der Erdgeschossfußboden in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände (NN - Höhe) liegen.</p>
<b>3</b>	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p> <p></p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.</p>

<p style="text-align: center;"><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)</p> <p>5.2 Straßenbegrenzungslinie</p>
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
   <p><b>RRB</b></p> <p>—o— SK —o—</p> <p>—o— RK —o—</p> <p>—o— gepl. SK —o—</p> <p>—o— gepl. RK —o—</p> <p>—o— G —o—</p> <p>—o— E —o—</p>  	<p>6.1 Versorgungsflächen</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>Zweckbestimmung: Gas (Erdgasregelstation)</p> <p>Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB)</p> <p>Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>geplanter Schmutzwasserkanal</p> <p>geplanter Regenwasserkanal</p> <p>vorhandene Gasleitung</p> <p>vorhandene Elektroleitung</p> <p>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger</p>

7	<p><b>Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</b></p>
	<p>Hinweis: In den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren ist gemäß der TA Lärm zu prüfen und der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten Wohnbebauung die dort anzunehmenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (max. 3,50 m Wall über Ummelner Straße)</p> <p>Hinweis: Die Wallhöhe kann so optimiert werden, dass höhere Schalleistungspegel als die festgesetzten IFSP in dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet installiert werden können.</p>
8	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</b></p>
	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB</p> <p>Der ermittelte Ausgleichsbedarf von rd. 10.680 m<sup>2</sup> wird auf Flächen der LWF Windel Land- und Forstwirtschaft GmbH &amp; Co KG, Gemarkung Senne I, Flur 8, Flurstück1227 nachgewiesen. Vorgesehen ist eine Laubholzaufforstung aus standortheimischen Bäumen.</p>

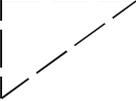




## Sonstige Hinweise,

	<p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.</p> <p>Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwänden und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p> <p>Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p>
--	--

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

<p>z.B.  5</p> <p> 25</p> <p></p> <p>1914</p>	<p>Maßzahl in Metern</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p>
<p></p>	<p>Sichtdreiecke</p> <p>Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.</p>
<p></p>	<p><b>U</b>mgrenzung von Flächen als Altlasten, Altstandorte oder Böden <b>mit</b> Altablagerungen</p>
<p>AA 72</p>	<p>Altablagerung 72</p> <p>Hinweis: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine passive Gasfassung auch im Bereich geplanter Gebäude vorzusehen (Methangas). Die Details zur Ausführung sind im Baugenehmigungsverfahren darzulegen.</p>