

## Anlage

<b>A 2</b>	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen Anmerkungen, Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</li></ul> <b>Aufstellungsbeschluss</b>
------------	--

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);

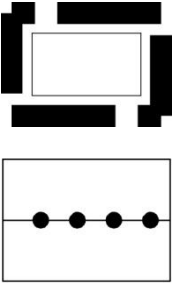

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

### 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.

Zuwiderhandlungen 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><b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen</b></p>
<p><b>0</b></p>	<p><b>Abgrenzungen</b> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p> <p>- soweit sich diese durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben</p>
<p><b>1</b></p>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
 <p><b>GE1</b></p> <p><b>GE2</b></p> <p><b>GE1 / GE2</b></p>	<p>1.2 <b>Gewerbegebiet - GE</b> - gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsgliederung gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind</u> unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) LWA" nicht überschreiten:</p> <p>innerhalb des GE1 60 dB (A) / m<sup>2</sup> tags 45 dB (A) / m<sup>2</sup> nachts</p> <p>innerhalb des GE2 57 dB (A) / m<sup>2</sup> tags 42 dB (A) / m<sup>2</sup> nachts (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)</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> <li>- Tankstellen gemäß 3 (2) Ziffer 3 BauNVO</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 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</li> </ul>

	<p>zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.</p> <p>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <p>- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m<sup>2</sup> ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist.</p> <p>- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.</p> <p><u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:</u></p> <p>- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO</p> <p>- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelserlass NRW 1996 als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO</p> <p><u>Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:</u></p> <p>- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO</p>						
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>						
<p>z.B. III</p> <p><b>GH</b></p>	<p>2.1 <u>Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl - GRZ, GFZ -</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO</p> <p>Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten als Obergrenze für die zulässigen Grundflächen- und Geschößflächenzahlen die Bestimmungen des § 17 BauNVO:</p> <table border="1" data-bbox="528 1447 1445 1592"> <thead> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Grundflächenzahl (GRZ)</th> <th>Geschößflächenzahl (GFZ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE</td> <td>0,8</td> <td>2,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der VG als Höchstmass, zulässig sind höchstens 3 VG (siehe nachstehende Ziffer 2.3 "Höhe baulicher Anlagen")</p> <p>2.3 <u>Höhen baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal Zulässige Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe - GH -</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</p>	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)	GE	0,8	2,4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschößflächenzahl (GFZ)					
GE	0,8	2,4					

Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

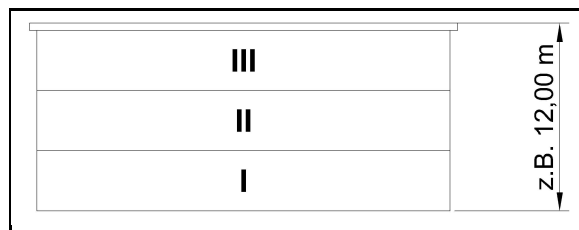
Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

Anmerkung:

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

Ein Anfüllen der Baugrundstücke ist zulässig. Für die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche gemäß § 7 (4) BauONRW ist das Maß der Geländeoberfläche nach der Auffüllung relevant.




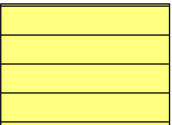

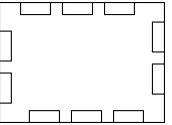
z.B. III FD  
Flachdach



Zahl der maximal zul. Vollgeschosse - VG - ximal Gebäudehöhe - GH - ma

Zahl der maximal zul. Vollgeschosse - VG -	ximal Gebäudehöhe - GH -
II	10,00 m
III	12,00 m

<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB</b></p>
<p>o a</p>	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 (1) und (3) BauNVO</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</b></p>

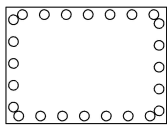
	<p>Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn in den GE - Gebieten ein Abstand von 5,00 m zu den vorh. und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</b></p>
  	<p><u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p><u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p> <p><u>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt:</u> Zu- und Abfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Straßen unzulässig.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB</p>
   <p><b>F</b></p> <p><b>L</b></p>	<p><u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität / Netztrafostation (maximal Grundfläche: 6,00m x 6,00m)</p> <p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB</p> <p>Die Erreichbarkeit der Netztrafostationen ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) sicherzustellen.</p> <p>Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p>Leitungsrecht zugunsten des RWE Gas AG (Mitteldruckgasleitung)</p>

	<p><u>Anmerkung:</u> Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende verschmutzte Niederschlagswasser (Kategorie III gemäß RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 -IV-9 031 001 2104 "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" -) muss vor Übergabe an den öffentlichen Regenwasserkanal einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden. Die Art der Abwasserbehandlung bestimmt sich nach den Vorschriften des Runderlasses.</p>												
7	<p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB</b></p>												
	<p>Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen den Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzung von Bauflächen und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Der Ausgleich erfolgt als Sammelausgleich.</p> <table border="1" data-bbox="541 999 1457 2078"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="541 999 927 1211">Ersatzfläche (Nr. / Lage)</th> <th data-bbox="927 999 1171 1211">anrechenbare Kompensationsfläche (ha)</th> <th data-bbox="1171 999 1457 1211">Art der Maßnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="541 1211 754 1722">1 / Kracker Straße</td> <td data-bbox="754 1211 927 1722">Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilfläche)</td> <td data-bbox="927 1211 1171 1722">1,39</td> <td data-bbox="1171 1211 1457 1722">Laubholzaufforstung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="541 1722 754 2078">2 / Westkampweg</td> <td data-bbox="754 1722 927 2078">Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück</td> <td data-bbox="927 1722 1171 2078">4,39</td> <td data-bbox="1171 1722 1457 2078">Laubholzaufforstung</td> </tr> </tbody> </table>	Ersatzfläche (Nr. / Lage)		anrechenbare Kompensationsfläche (ha)	Art der Maßnahme	1 / Kracker Straße	Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilfläche)	1,39	Laubholzaufforstung	2 / Westkampweg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück	4,39	Laubholzaufforstung
Ersatzfläche (Nr. / Lage)		anrechenbare Kompensationsfläche (ha)	Art der Maßnahme										
1 / Kracker Straße	Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilfläche)	1,39	Laubholzaufforstung										
2 / Westkampweg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück	4,39	Laubholzaufforstung										

	k 571  (Teil fläch he)		
2 a / Westk ampwe g	Ge mar kun g Sen ne, Flur 8, Flur stüc k 122 7 (Teil fläch he)	0,86	Laubholzauff orstung

Anmerkung:

Die Maßnahmen auf den Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenermittlung (NZO GmbH 04/2004) durchgeführt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der umgrenzten Flächen entlang der Gildemeisterstraße und der Straße Am Beckhof / Falkenstraße in einer Breite von 4,00 m sind Stiel-Eichen (Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm) im Abstand von 15,00 m zu pflanzen. Unter den Stiel-Eichen ist eine durchgehende, einreihige Strauchpflanzung (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 1,50 m) anzulegen (Arten entlang GE-Gebiet: Pfaffenhütchen, Faulbaum, Stechhülse, Blauroter Hartriegel, Gemeiner Schneeball; Arten am SO-Gebiet: Besenginster, Sanddorn, Kriechende Rose, Stachelbeere, Rote Heckenkirsche). Im Unterwuchs ist eine Wildkrautflur mit Arten des Sandtrockenrasens einzusäen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Durchgrünung der GE-Gebiete

Die Stellplatzflächen innerhalb der Gewerbegebiete und im Bereich des Mischgebietes sind wie folgt zu begrünen und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Je 6 angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der unten angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pfählen zu sichern. Bei doppelreihigen Stellplatzanordnungen ist ein Pflanzbeet von mindestens 2,00 m Breite (lichtes Maß) zwischen den Stellplatzreihen vorzusehen. Bei einreihiger Anordnung wird je 6 Stellplätze ein Baum auf der Fläche von jeweils einem Stellplatz gepflanzt.



Die Pflanzgruben sind mindestens in der Größe 2,50 x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Diese Flächenanteile sind nicht zu versiegeln, mit Bodendeckern (z.B. Efeu, Immergrün) oder Stauden (z. B. Heidekraut) zu begrünen, gegen Überfahren und Bodenverdichtung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden.

Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

#### Bäume 1. Größe:

Stiel-Eiche	- Quercus robur
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer- Linde	- Tilia platyphyllos
Esche	- Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides

#### Bäume 2. Größe:

Sand-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Walnuß	- Juglans regia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Wild-Apfel	- Malus sylvestris
Speierling	- Sorbus domestica
Traubenkirsche	- Prunus padus

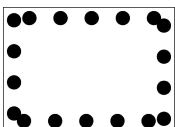
#### Strauchartenauswahl für Hecken:

Faulbaum	- Frangula alnus
Hasel	- Corylus avellana
Schlehe	- Prunus spinosa
Hunds-Rose	- Rosa canina
Stechhülse	- Ilex aquifolium
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Blauroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	- Evonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigrifflicher	- Crataegus laevigata
Weißdorn	- Hippophae rhamnoides
Sanddorn	


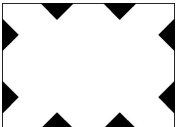
#### Fassaden- und Dachbegrünung

Die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a + b BauGB



Innerhalb der umgrenzten Fläche gilt neben der Erhaltung gleichzeitig

	<p>das Gebot der Ergänzung des Bestandes. In lückigen Bereichen bzw. bei Ausfall von einzelnen Bäumen sind Neuanpflanzungen vorzunehmen. Die Baumartenwahl hat sich dabei an den Bestand des Umfeldes zu orientieren. So sind Ergänzungen im Bereich der Alt-Eiche nur wiederum mit Stiel-Eichen durchzuführen, um den prägenden Charakter der Baumreihe zu erhalten. In den Randbereichen zur privaten Grünfläche und entlang der westlichen Plangebietsgrenze sollen Arten des Eichen-Birkenwaldes nachgepflanzt werden.</p> <p>zu erhaltender Baum (Festsetzung mit Kronentraufbereich)</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume (zu erhaltender Baum) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen (also insbesondere Versiegelung, Verdichtung, Bodenauftrag sowie Schadstoffeintrag) sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, soweit sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind der Stamm und der Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 1,50 m durch geeignete Maßnahmen zu schützen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</b></p>
	<p>Innerhalb der festgesetzten Baugebiete werden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt (siehe Ziffer (1) Art der baulichen Nutzung).</p> <p><u>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</u></p> <p>Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. R´w.res der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für betriebsbezogene Wohnungen. Büros mit erf. R´w.res <math>\geq</math> 40/45 dB (Wohnungen) erf. R´w.res <math>\geq</math> 35/40 dB (Büros) einzuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)</b></p>

## 9.1 Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
- je Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nur in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen den oberen Abschluss der zugeordneten Außenwandflächen (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,50 m überragen.
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie je Fassadeneinheit eine Größe von insgesamt 6% der Fassadenfläche, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers 3,00 m über dem Gehsteig bzw. 4,50 m über befahrbaren Flächen (Fahrbahn, Zu- und Abfahrten, Stellplätzen) liegt.

### Anmerkung:

Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumbegrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudefront ablesbar sein muss. Die Fassadeneinheit wird durch das Breitenmaß des Gebäudes oder des Gebäudeteiles, seine vertikalen Außenkanten vom Erdboden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterteilungen der Fassadeneinheit.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebs-Grundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Gildemeisterstraße ist

jeweils zusätzlich eine freistehende Werbeanlage als "Gemeinschaftsanlage" aller zugehörigen Werbeträger als doppelseitige Hinweistafel in einer Breite von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 4,20 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweisschildern jeder Art freizuhalten (Vorgartenfläche gemäß Ziffer 8).

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

## 9.2 Dachgestaltung

### Dachformen und Dachneigung

FD Flachdach

SD Satteldach

Dachneigung: Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung (0° - 15°, 15° - 30°, max. 35°, 38° - 48°)

Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) sind zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(Höhe von baulichen Anlagen siehe Ziffer 2.3 dieser textlichen Festsetzungen)

## 9.3 Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

### Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:

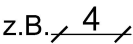
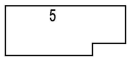


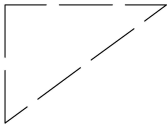
An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.

Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig.

Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.

### Einfriedungen an privaten Grünflächen:

Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Einfriedung als Maschendraht-, Metallgitterzaun oder als lebende Hecke mit einer Höhe von 2,00 m entlang der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete zu errichten.

<p><b>10</b></p>	<p><b>Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB</b></p>
<p><b>ND</b></p>	<p>Naturdenkmal (Alteiche)</p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b></p>
<p>z.B. </p> <p></p> <p></p> <p>3475</p> <p></p> <p></p>	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>zu entfernender Baum</p> <p>Sichtdreiecke 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>Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.</p> <p>Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.</p> <p>Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.</p> <p>In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.</p> <p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder</p>

der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.