

Anlage

C	<p>Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“</p> <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Nutzungsplan - Satzung- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise- Begründung <p>Planungsstand: Satzung, Dezember 2014</p>
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Erstaufstellung:

Bebauungsplan Nr. III/A 14
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“

Verfahrensstand: Satzung



Lage im Stadtgebiet

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“, Erstaufstellung

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

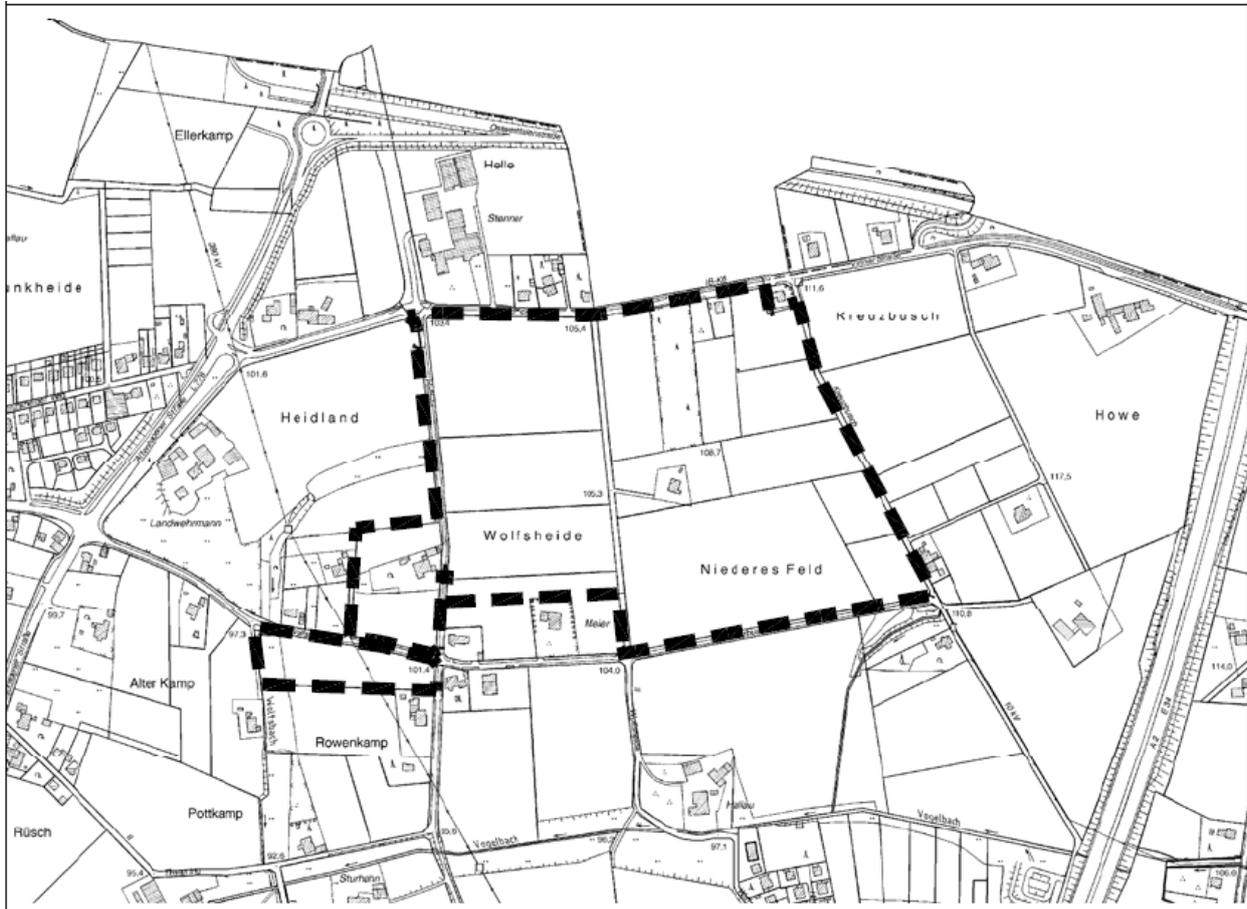
1. Lageplan, Übersicht
2. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
3. Luftbild und Geltungsbereich
4. Bestandsplan
5. Planzeichnung Satzung Bebauungsplan Nr. III/A 14
6. Angabe der Rechtsgrundlagen
7. Planzeichenerklärung Satzung Bebauungsplan Nr. III/A 14
8. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen (weitere Gliederung siehe dort)

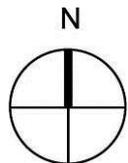
1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans Nr. III/A 14 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplanes und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen
7. Flächenbilanz

I. Übersichtspläne und Planzeichnung

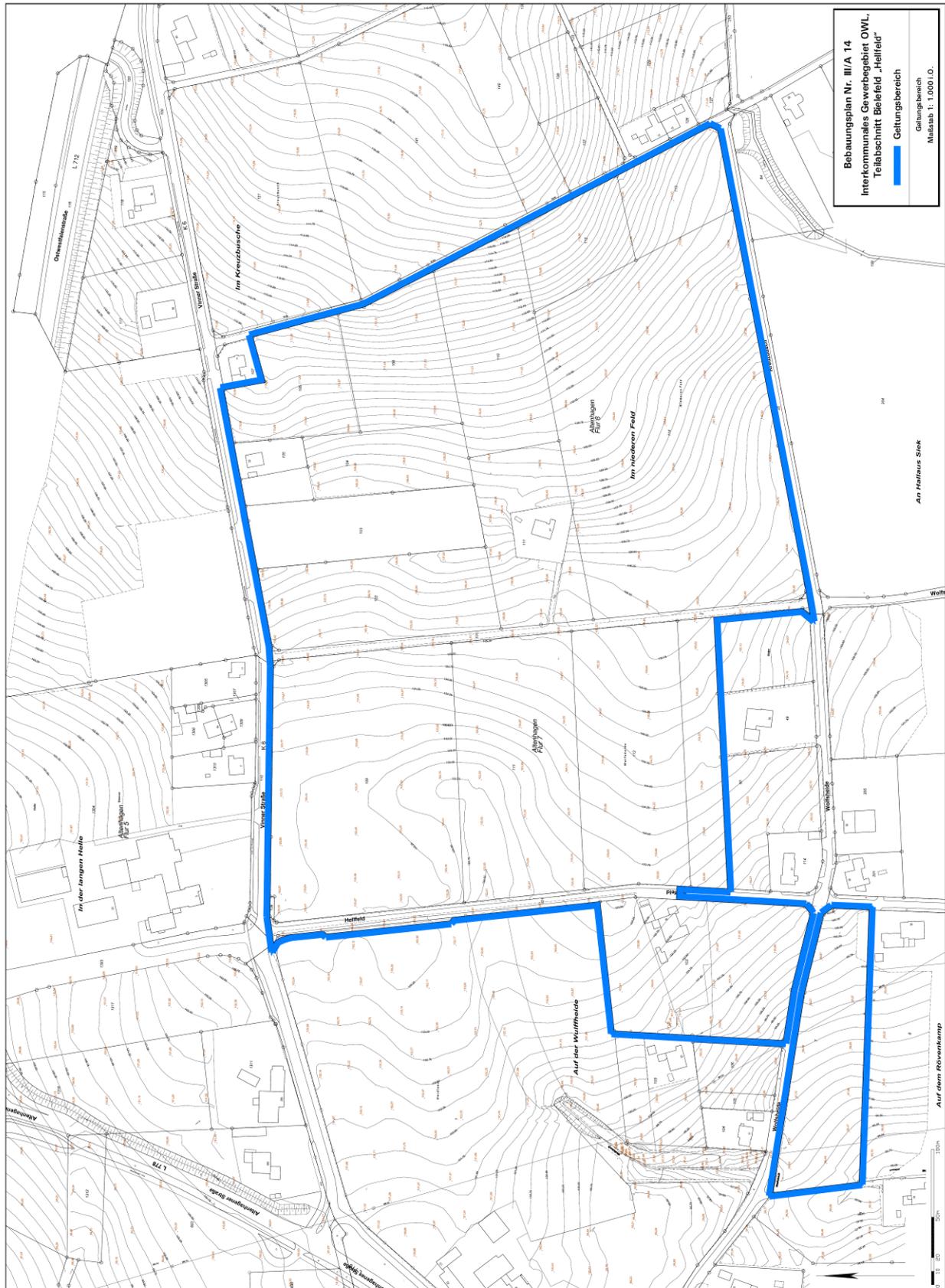
1. Lageplan, Übersicht



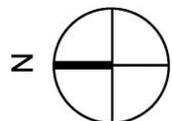
Übersicht: Bebauungsplan Nr. III/A 14
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Helffeld“
ohne Maßstab



2. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan



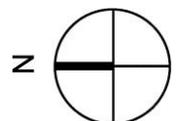
Bebauungsplan Nr. III/A 14
 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“,
 Geltungsbereich, ohne Maßstab



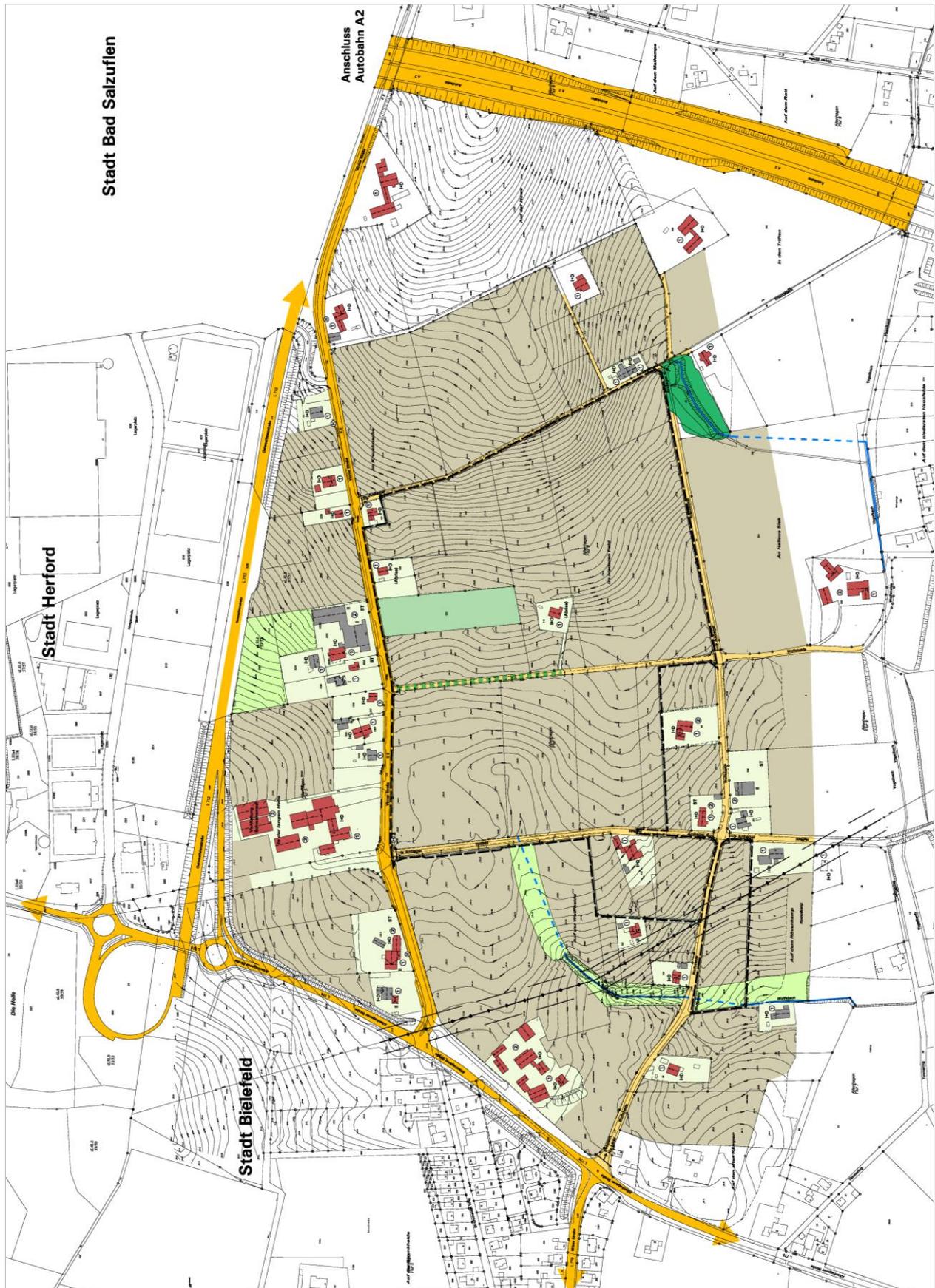
3. Luftbild und Geltungsbereich



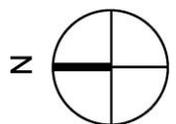
Bebauungsplan Nr. III/A 14
Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“,
Luftbild und Geltungsbereich, ohne Maßstab (online-Kartendienst Stadt Bielefeld)



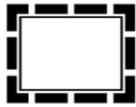
4. Bestandsplan



Planungsstand: April/Mai 2014, aktualisiert Oktober 2014
Maßstab im Original 1:1.2000, hier verkleinert



Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Höhenlinien

Gebäudenutzungen

①

Wohnen im Außenbereich

②

Gewerbliche Nutzung

③

Landwirtschaftliche Nutzung

Dachlandschaft, Geschossigkeit



Waldach (WD)



Satteldach (SD)



Flachdach (FD) oder flach geneigtes Pultdach (PD)



Dachfarbe rot bis braun



Dachfarbe anthrazit bis schwarz

I+D

Geschossigkeit
hier: 1 Vollgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss,
ggf. auch als 2. Vollgeschoss gemäß BauO NRW

II

1 oder 2 Vollgeschosse, hier 2

Verkehrsflächen, Infrastrukturen



Öffentliche Verkehrsfläche



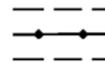
Wege im Außenbereich/Wirtschaftswege zum Teil mit Durchfahrtsverboten



Grasweg



Bushaltestelle

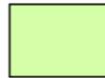


380 kV-Leitung

Sonstige Nutzungen



Ackerflächen



Grünlandflächen, tw. Gehölzsukzession



Wäldchen



Nicht bebaute Grundstücksflächen (Hofflächen, Stellplatzflächen, Gartenbereiche)

ST

Stellplätze



Ehemalige Gartenanlage/tw. Gehölzsukzession, gerodet



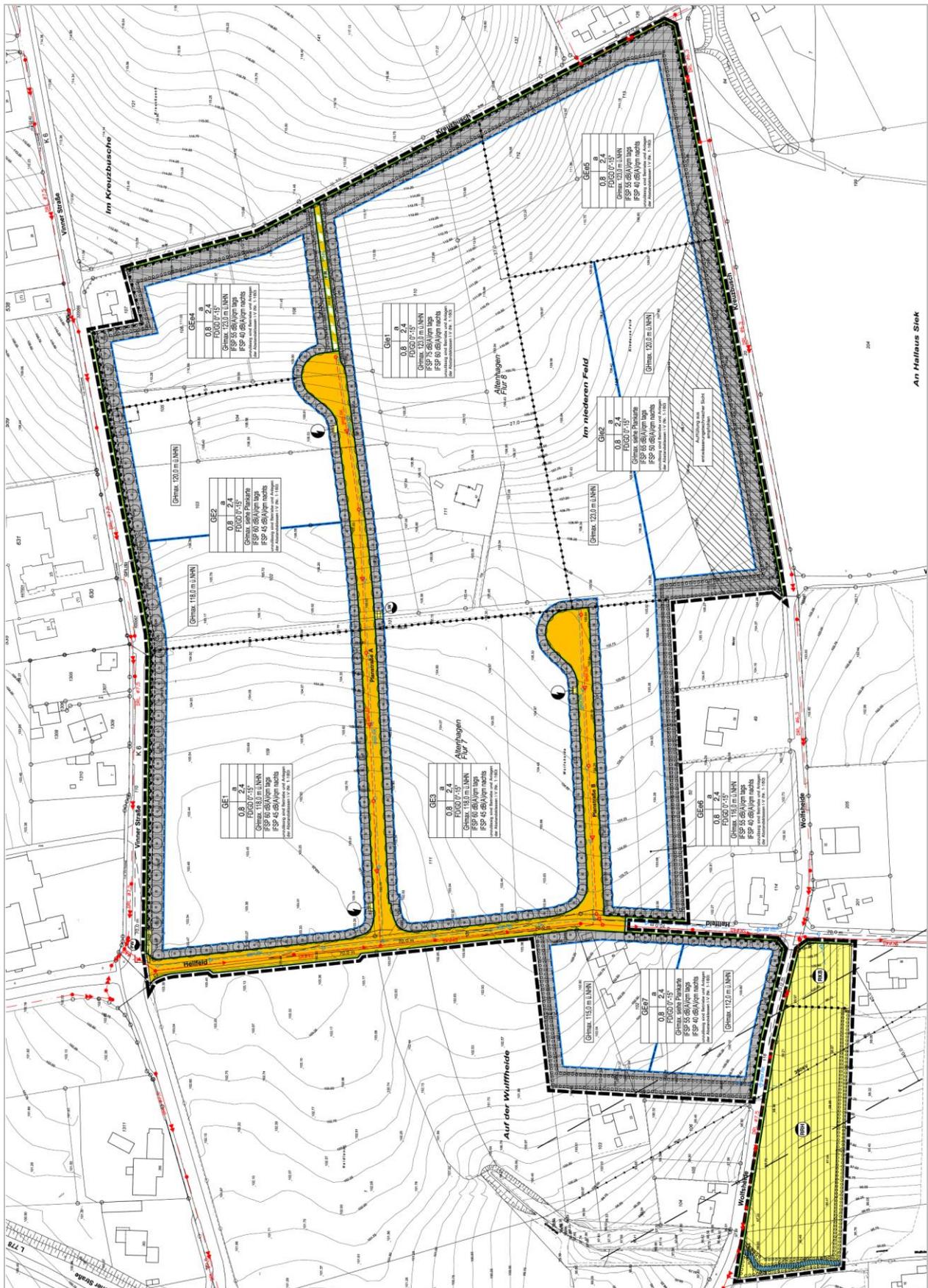
Fließgewässer



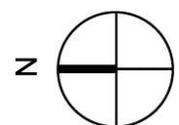
Fließgewässer, verrohrter Abschnitt

Hinweis: zum Baumbestand im Plangebiet siehe NZO GmbH, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bestandsplan

5. Planzeichnung Satzung Bebauungsplan Nr. III/A 14



Bebauungsplan Nr. III/A 14
 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“,
 Nutzungsplan Satzung, Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



6. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

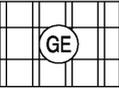
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

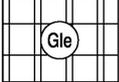
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

Anmerkungen und Hinweise:

Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

7. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage	
0	Abgrenzungen
	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 <u>Abgrenzung der Teilflächen</u> im Gewerbegebiet oder Industriegebiet als GE/GEe und Gle gemäß § 1 (4) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p>1.1 <u>Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</u>, weitere Gliederung durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallkontingenten (Teilflächen GEe4-7 mit Einschränkungen gemäß Punkt 1.3)</p> <p>1.1.1 Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, <p>ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2; 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"> - Anlagen für sportliche Zwecke, - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.3 genannten Unterarten, - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.), - Selbstständige Schrottplätze, - 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 10.1.3), - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, - im GEe7: Büronutzungen innerhalb des gekennzeichneten Schutzstreifens der 380 kV-Freileitung (siehe Punkt 5.2), - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zuge-

	<p>ordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten. <p>1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><i>Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)</i></p> <p>1.1.4 Gliederung des GE-Gebietes gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, siehe Punkt 1.3.</p>
	<p>1.2 <u>Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO</u>, weitere Gliederung durch Festsetzung von flächenbezogenen Schallkontingenten</p> <p>1.2.1 Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Tankstellen, <p>ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.2.2; die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ergeben sich aus Punkt 1.2.3.</p> <p>1.2.2 Unzulässig sind § 1 (6, 9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.2.3 genannten Unterarten, - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.), - Selbstständige Schrottplätze, - 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 10.1.3), - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen; im Einzelfall Ausnahmeregelung gemäß Punkt 1.2.3 möglich.

	<p>1.2.3 Ausnahmsweise können gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB nur zugelassen werden, wenn nach gutachterlichem Nachweis die ermittelten angemessenen Abstände (Sicherheitsabstände) zu den schutzbedürftigen Nutzungen auch aufgrund baulicher und technischer Maßnahmen zwingend eingehalten werden können. - 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. <p><i>Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).</i></p> <p>1.2.4 Gliederung des GI-Gebiets gemäß § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, siehe Punkt 1.3.</p>																														
	<p>1.3 <u>Gliederung des Gewerbegebietes GE/GE_e und des Industriegebietes Gl_e nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO), hier Gliederung</u></p> <p>a) durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP,</p> <p>b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).</p> <p>Zu a) Gliederung durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP: In den Teilflächen der GE/GE_e und Gl_e sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte für die einzelnen Teilflächen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP, definiert als L_w“ in dB(A) / m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:</p> <table border="1" data-bbox="486 1659 1374 2101"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>IFSP in dB(A) tags</th> <th>IFSP in dB(A) nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GE1</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>GE2</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>GE3</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>GE_e4</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>GE_e5</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>GE_e6</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>GE_e7</td> <td>55</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Gl_e1</td> <td>75</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Gl_e2</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>	Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts	GE1	60	45	GE2	60	45	GE3	60	45	GE _e 4	55	40	GE _e 5	55	40	GE _e 6	55	40	GE _e 7	55	40	Gl _e 1	75	60	Gl _e 2	65	50
Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts																													
GE1	60	45																													
GE2	60	45																													
GE3	60	45																													
GE _e 4	55	40																													
GE _e 5	55	40																													
GE _e 6	55	40																													
GE _e 7	55	40																													
Gl _e 1	75	60																													
Gl _e 2	65	50																													

Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:

- Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld, „Hellfeld“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, 11/2013, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm 1998 v. 26.08.1998 (GemMBI. S. 503) und DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ Allgemeines Berechnungsverfahren (Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Oktober 1999, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin, einsehbar im Bauamt der Stadt Bielefeld (Bauberatung))

- Ermittlungsgrundlagen für die sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß Schallgutachten (*siehe dort, Kapitel 6*):

- Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: $h = 1,5$ m.
- Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ zur Ermittlung der Immissionskontingente, Ausgabe Oktober 1999.

- Hinweis: Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Zu b)

Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. m. Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBI. 2007, S. 659):

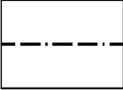
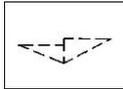
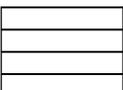
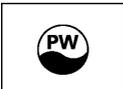
Unzulässig sind gemäß Eintrag in der Plankarte Anlagen der Abstandsklassen I-V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

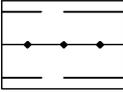
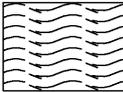
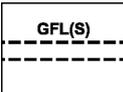
Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB:

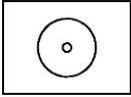
Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste (hier der Abstandsklasse V), können als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen außer Schall (siehe Festsetzung der IFSP) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können. Darüber hinaus können als Ausnahme im Sinne des Punktes Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden (hier Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit (*) gekennzeichnet sind).

Hinweis: Der Abstandserlass NRW ist im Internet auf der Homepage u. a. des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW und im Bauamt der Stadt Bielefeld (Bauberatung) einsehbar.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 0,8
2,4	2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 2,4
GHmax ... ü. NHN	2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.3.1 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter ü. NHN</u> (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberer Bezugspunkt: Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika), Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen bei Teilflächen durch Planzeichen 0.2 („Perlschnur“) oder innerhalb einer Teilfläche durch Planzeichen 3.2 (Baugrenzen) Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB: Die in der Plankarte in den Teilflächen GE/GE _e , Gl _e festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3,0 m überschritten werden.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO abweichende Bauweise: offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge auch mehr als 50 m betragen kann.

	<p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt</p>
<p>4</p>	<p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p>
	<p>4.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p>
 	<p>4.3 <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</u></p> <p>Öffentlicher Fuß- und Radweg, Überfahrt durch Müllfahrzeuge und Einsatzwagen (Feuerwehr, Krankenwagen, Polizei) zulässig</p>
	<p>4.4 <u>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</u></p>
	<p>4.5 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>
<p>5</p>	<p>Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und Nr. 13 BauGB</p>
  	<p>5.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Trinkwasserpumpwerk (Wasserübergabestation WÜ 14 Herford)</p> <p>Löschwasserbehälter</p>

  	<p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Regenklärbecken</p> <p>Regenrückhaltebecken</p>
	<p>5.2 <u>Versorgungsleitungen</u></p> <p>380 kV-Leitung der TenneT TSO GmbH <i>Hinweis: Im Bereich des Freileitungsschutzstreifens (= jeweils 40 m von der Leitungssachse nach beiden Seiten) sind alle Bauvorhaben und Baumaßnahmen sowie Bepflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen (zur Bepflanzung siehe Punkt 8.1.2).</i></p>
<p>6</p>	<p>Wasserflächen, Fläche für die Wasserwirtschaft etc. gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB</p>
	<p>6.1 <u>Wasserfläche</u></p> <p>Wolfsbach, geplante Offenlegung, mittlere Breite ca. 3 m <i>Hinweis: Offenlegung des Bachlaufs gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren</i></p>
<p>7</p>	<p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p>
	<p>7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u></p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke Bielefeld sowie weiteren Ver- und Entsorgungsträgern zu belasten.</p>
	<p>7.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u></p> <p>Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belasten. (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Elt-Versorgungsleitung, Leitungsrecht für Schutzstreifen Elt- und Hauptwasser-Versorgungsleitungen)</p>
<p>8</p>	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p>



8.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

8.1.1 Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen

Entlang der Straßen Hellfeld, Wolfsheide und Vinner Straße sowie der Planstraßen A und B und entlang des Fuß-/Radweges sind gemäß Eintrag in der Plankarte straßenbegleitend Baumreihen 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. Folgende Baumarten sind zwingend vorgegeben:

- entlang Vinner Straße: Traubenkirsche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt')
- entlang Planstraße A und des F/R-Weges: Ulme (*Ulmus* 'Lobel')
- entlang Planstraße B: Gleditsie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')
- entlang Hellfeld, Wolfsheide: Hopfen-Buche (*Ostrya carpinifolia*).

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 10.2.1). Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Bereiche der zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke bleiben hiervon unbenommen.

Entlang der Vinner Straße ist ein Bereich von 6,0 m (3,0 m „Vorgartenfläche“ + 3,0 m Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/Schutzstreifen) entsprechend als Rasen-/Pflanzfläche anzulegen.



8.1.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumhecken

Auf den entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen mit einer Breite von 10 m bzw. 5 m entlang der Grenzen des Gewerbegebietes ist eine 5- bzw. 3-reihige naturnahe, freiwachsende und geschlossene Landschaftshecke 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 pflanzen. Hierbei können folgende Baumarten verwendet werden: Linde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Stieleiche (*Quercus robur*).

Für die weitere Unterpflanzung können nachfolgende Baum- und Straucharten mit folgenden Pflanzqualitäten verwendet werden:

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

	<p>Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhüttchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), oder Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>); zulässige Pflanzqualitäten: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, Pflanzverband von 1,00 m in und 1,50 m zwischen den Reihen, in Gruppen zu fünf, aber nicht in einer Reihe zusammensetzen.</p> <p>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 (Beispiel: bei 10 m Breite maximal 1 m Höhendifferenz innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche, z. B. als Böschungsneigung in Richtung Außenbereich/Wegeparzelle Kreuzbusch im Süden).</p> <p>Regenrückhaltebecken (siehe Punkt 5.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die gekennzeichnete Pflanzfläche im Süden innerhalb der festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken mit einer Breite von 5 m ist mit einer mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Nachfolgende Straucharten können verwendet werden: Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Pfaffenhüttchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>). Dabei sind folgende Pflanzqualitäten zulässig: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, Pflanzverband von 1,00 m in und 1,50 m zwischen den Reihen; die Sträucher sind in Gruppen zu fünf, aber nicht in einer Reihe zusammensetzen. - Die gekennzeichnete Pflanzfläche im Bereich des offenzulegenden Wolfsbachs (mittlere Breite ca. 3 m, s. Punkt 6.1) ist östlich des Bachs mit einer 1- bis 2-reihigen freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Es sind die Arten Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) und Pfaffenhüttchen (<i>Euonymus europaeus</i>) als Strauch mit einer Größe von 60-100 cm zu verwenden. Auf der Böschungsoberkante sind abschnittsweise Schwarzerlen (<i>Alnus glutinosa</i>) als Wurzelware mit einer Größe von 80-120 cm zu pflanzen. Im Nordwesten der Fläche sind 3 Eschen (<i>Fraxinus excelsior</i>) als Heister mit einer Größe von 60-100 cm vorzusehen. <p>Einschränkungen für GEe7 und Regenrückhaltebecken im Bereich des Freileitungsschutzstreifens (siehe Punkt 5.2): Im Bereich des Freileitungsschutzstreifens sind hochwüchsige Gehölze unzulässig. Für eine Bepflanzung innerhalb des Schutzbereiches der 380 kV-Freileitung werden standortgerechte Wildgehölze bis zur Kategorie der Großsträucher empfohlen. Bepflanzungsmaßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.</p>
9	<p>Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Grundstücken im Plangebiet gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB</p>

	<p>9.1 <u>Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Grundstücken im Plangebiet</u> gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB</p> <p>Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf beträgt insgesamt 74.733 m², die sich wie folgt aus den Teilflächen ergeben:</p> <p>a) Bauflächen GE1, GE2, GE3, GEe4, GEe5, GEe6, Gle1, Gle2: zusammen 66.062 m², b) Baufläche GEe7: 4.017 m², c) Verkehrsflächen einschließlich Fuß-/Radwege: 4.098 m², d) Technische Erschließung (RRH, RKB, Trafo etc.): 556 m².</p> <p>Die zwei externen Kompensationsflächen werden in dem ermittelten Umfang den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“, für die durch den Bebauungsplan erstmals Bau-recht geschaffen wird, und den Erschließungsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Deckung des Kompensations-flächenbedarfs in Höhe von 74.733 m² erfolgt auf diesen externen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsfläche in der Gemarkung Altenhagen, Flur 11, mit den Teilflächen Flurstück 22 und Flurstück 23 (nördlich Kusenweg, ca. 1.200 m südlich des Plangebietes): Pflanzung von Stieleichen und Rotbuchen zur Entwicklung eines standortgerechten Eichen-Buchenmischwaldes. Diese Flächen entsprechen einer anrechen-baren Kompensationsfläche von insgesamt 15.599 m² und werden insgesamt den Bauflächen gemäß a) zugeordnet. - Städtisches Ökokonto „Beweidungsprojekt Johannisbachaue“ (Ge-markung Brake, Flur 3, Flurstücke 181 tlw. und 182 tlw. sowie Flur 4 Flurstück 592 tlw., Gemarkung Bielefeld, Flur 54, Flur-stück 1678 tlw.): Deckung des Restbedarfes an Kompensations-fläche in Höhe von 59.134 m² auf einer Teilfläche des städtischen Ökokontos, diese 59.134 m² werden wie folgt zugeordnet: <ul style="list-style-type: none"> a) 50.463 m² den Bauflächen (a), b) 4.017 m² der Baufläche GEe7, c) 4.098 m² den Verkehrsflächen einschl. Fuß-/Radwege, d) 556 m² der technischen Erschließung. <p><i>Grundlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 mit Eingriffsermittlung, Maßnahmenbeschreibung etc., NZO GmbH, 07.03.2014.</i></p>
<p>10</p>	<p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
	<p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>In den Teilbauflächen des GE/GEe und des Gle sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung für die Hauptbaukörper folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p>

FD/GD
0°-15°

Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15°

Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

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.

10.1.2 Fassadengestaltung

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches (einschl. der untergeordneten Wege Wolfsheide und Kreuzbusch im Außenbereich) 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.

10.1.3 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 Fassaden-seite darf jedoch maximal 100 m² betragen.
- b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

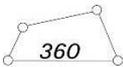
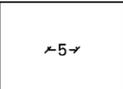
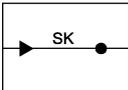
Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig:

- 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 m² 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.

	<p>b) Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.</p> <p><u>Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:</u> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tagesleuchtfarben: RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), 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).
	<p>10.2 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>10.2.1 <u>Einfriedungen</u></p> <p>Einfriedungen entlang der Straßen Hellfeld, Wolfsheide und Vinner Straße sowie der Planstraßen A und B und entlang des Fuß-/Radweges sind heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen als Schnitthecke 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 Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 5,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen und Wege abgesetzt sind.</p> <p>Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sind Zaunanlagen innerhalb der Pflanzflächen gemäß Punkt 8.1.2 anzulegen, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.</p> <p>Geeignete Heckengehölze sind z. B. Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>, <i>C. laevigata</i>).</p> <p>Abweichungen bezüglich der Anordnung der „anderen Einfriedungen“ (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) können - unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.</p> <p>10.2.2 <u>Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen</u></p> <p>Die Stellplatzanlagen in den Teilflächen des GE/GEe und Gle 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</p>

	<p>z. B. geeignet: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Französischer Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>), Blumen-Esche (<i>Fraxinus ornus</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Schmalblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>). Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen.</p> <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ 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>), Nelkenwurze (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>
11	<p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>
 <p>Altenhagen Flur 8</p>       	<p>Vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>Flurbezeichnung und Flurnummer</p> <p>Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Höhenlinien und</p> <p>Böschungen gemäß Kartengrundlage (Kartengrundlage: Vermessungsingenieur Dipl.Ing. Gerd Wilkens)</p> <p>Wohngebäude im Plangebiet, die aufzugeben sind</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z.B. 5,0 m</p> <p><u>Leitungstrassen gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Schmutzwasserkanal, Bestand</p> <p>Druckrohrleitung, Bestand</p>

  	<p>Schmutzwasserkanal, Planung</p> <p>Regenwasserkanal, Planung</p> <p><u>Hinweis zur Entwässerung im Freigefälle:</u></p> <p>im gekennzeichneten Bereich Auffüllung aus entwässerungstechnischen Gründen nach Maßgabe der Erschließungsplanung</p>						
<p>12</p>	<p>Füllschema der Nutzungsschablone</p>						
<table border="1" data-bbox="201 748 357 882"> <tr> <td colspan="2">GE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>0,8</td> <td>2,4</td> </tr> </table> <p>FD/GD 0°-15°</p> <p>GHmax. ... m</p> <p>IFSP 55 dB(A)/qm tags</p> <p>IFSP 40 dB(A)/qm nachts</p> <p>unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen ..</p>	GE			a	0,8	2,4	<p>Art der baulichen Nutzung (GE/GEe oder Gle)</p> <p>Bauweise, abweichend</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>Dachform/Dachneigung gemäß BauO NRW</p> <p>Gebäudehöhe</p> <p>IFSP gemäß Punkt 1.3 a)</p> <p>Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW gemäß Punkt 1.3 b)</p>
GE							
	a						
0,8	2,4						

8. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die 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 § 2 (1) 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 sind 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 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.
5. **Artenschutz:** Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhrich- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Rodungen von Höhlenbäumen oder Gebäudeabriss sind möglichst in den Wintermonaten, d. h. in der Zeit vom 15. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Grundsätzlich ist auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Scheunen oder Spalten in verbliebenden Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können. Vor Rodung oder Abriss sind Höhlenbäume bzw. Gebäude von Fachgutachtern zu kontrollieren.
6. **Ökologische Belange und 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. Zum

Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Zu den Pflanzmaßnahmen unter den Punkten 8.1 und 10.2 sowie den Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen unter Punkt 9.1 siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. III/A 14, NZO GmbH vom 07.03.2014.

7. **Erlaubnisfeld Herford:** Aus bergbehördlicher Sicht wird zur Information darauf hingewiesen, dass sich die Planfläche über dem bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Herford“ befindet. Inhaberin der Erlaubnis ist die BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Hannover) und die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (Hamburg). Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe. Unter „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Diese Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem vorläufigen Konkurrenzschutz und klärt nur grundsätzlich, welcher Unternehmer befristet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Die Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass konkrete Umweltauswirkungen damit noch nicht verbunden sind. Erforderlich wären dafür erst noch konkrete Genehmigungsverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren etc.
8. **Auslage von DIN-Norm und Abstandserlass:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN ISO 9613 Teil 2 sowie der Abstandserlass NRW können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.