

VERFAHENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung)
(bzgl. Flurstücknachweis)
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.
Steinhagen,
ÖbVI Gabriele Meyer

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am
diesem Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung als Sitzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung
ab \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind
am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld,
Stadt Bielefeld – Der Oberbürgermeister – Bauamt I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. II/G 22
"GEWERBEGEBIET HÖFEWEG/
DEPPENDORFER STRASSE"

TEXTBLATT

VERFAHENSSTAND: DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD
TEAM 600.4 PM
PLANUNGSBÜRO TISCHMANN SCHROOTEN

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

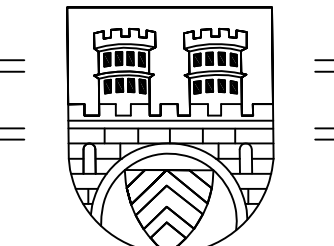
- TEIL A
NUTZUNGSPLAN
ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B -TEXTBLATT-
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN U.
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

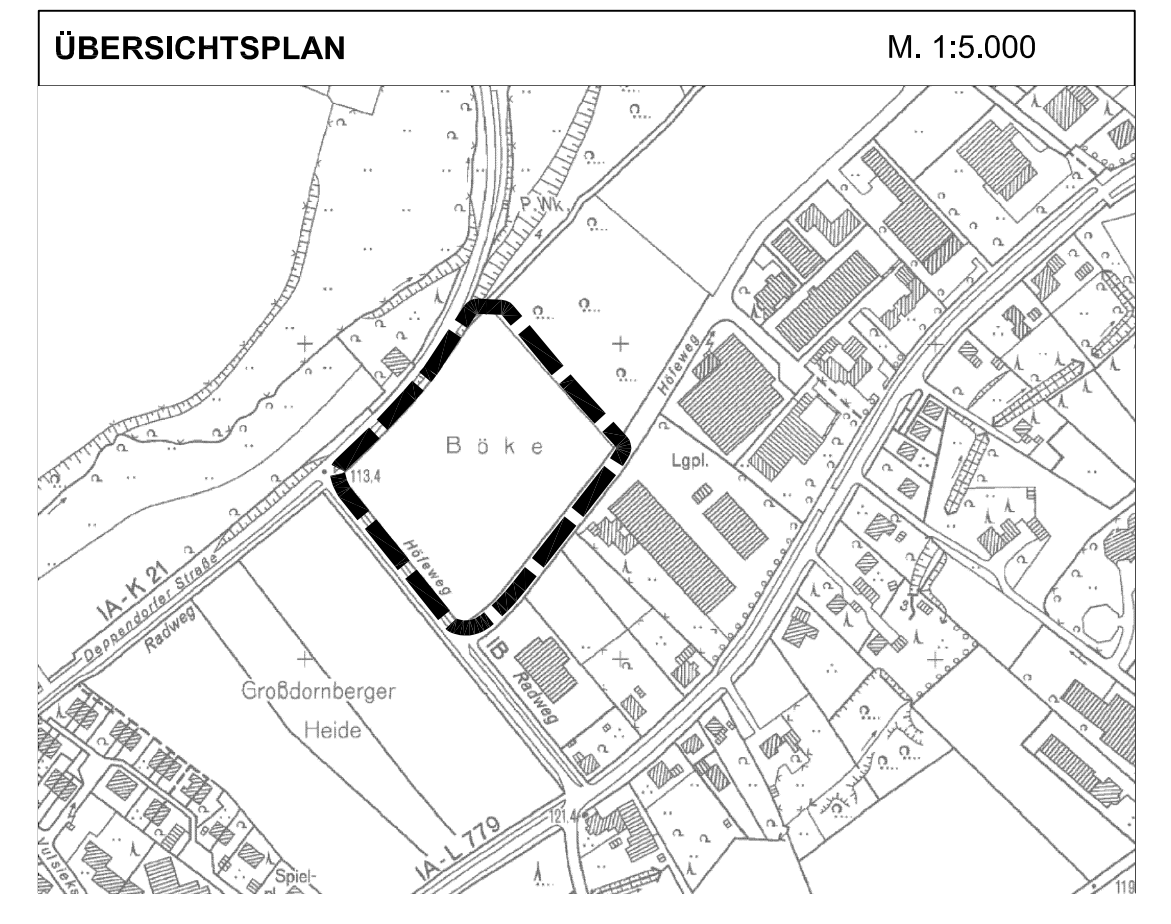
PLANGEBIET: SÜDÖSTLICH DER DEPPENDORFER STRASSE
SOWIE NORDWESTLICH UND NORDÖSTLICH DES
HÖFEWEGS

GEMARKUNG / FLUR: NIEDERDORNBERG-DEPPENDORF, FLUR 1
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG



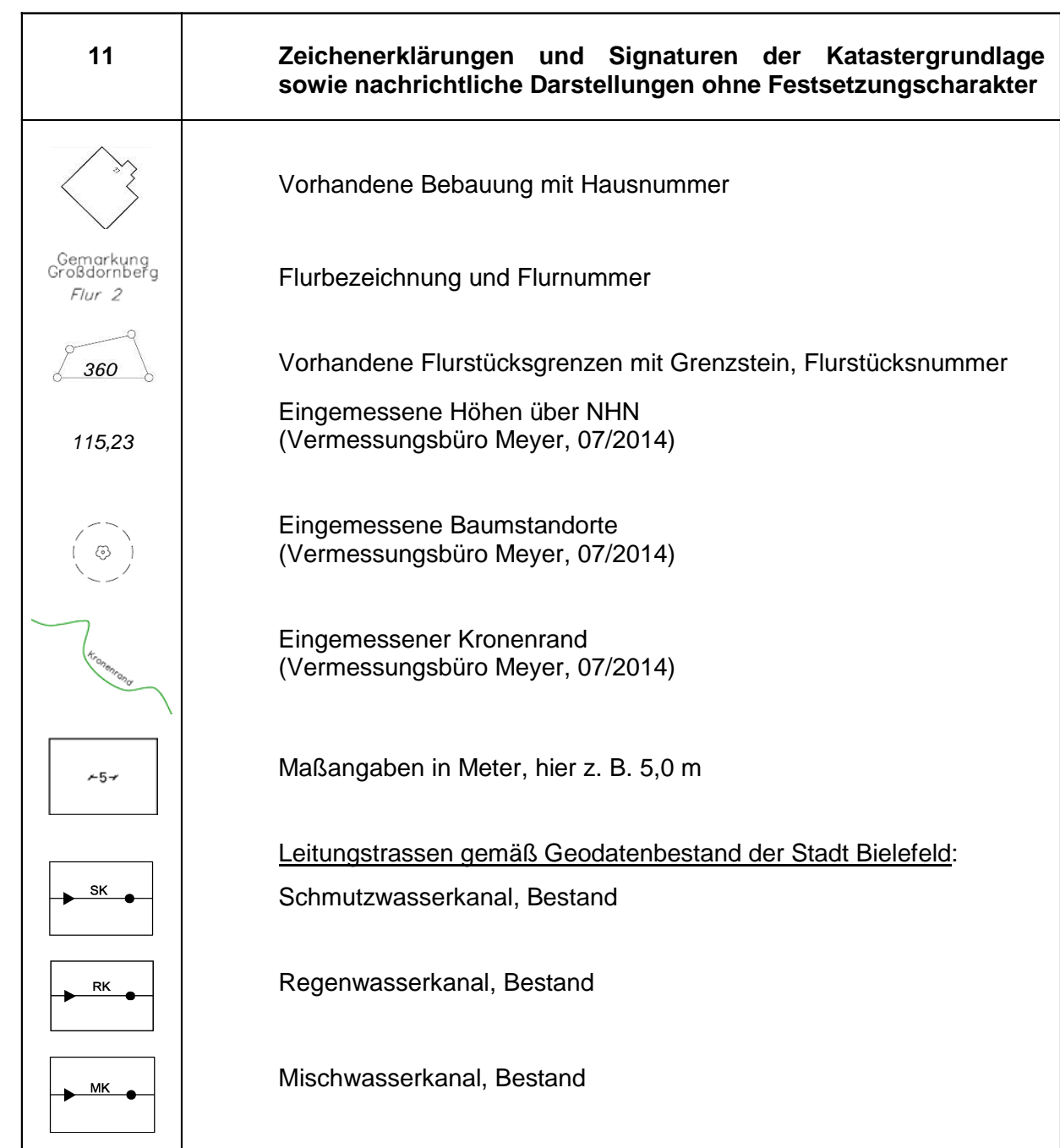
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: DORNBERG
ERSTAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. II/G 22
"GEWERBEGEBIET HÖFEWEG/DEPPENDORFER STRASSE"

SATZUNG

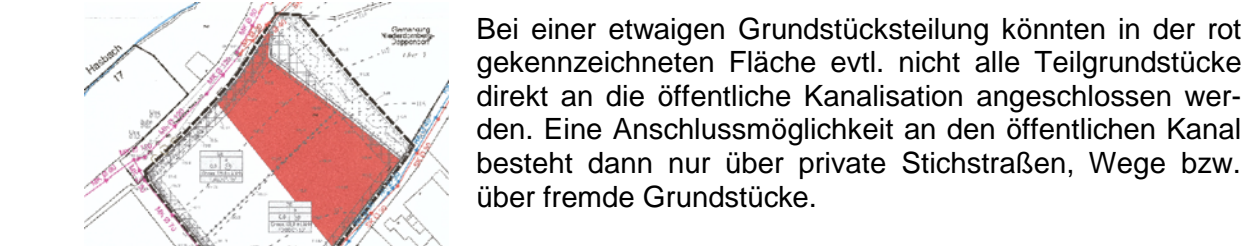


TEXTBLATT

Table with 2 columns: No. and Content. No. 9: Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB. No. 9.1: Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich zu den Grundstücken im Plangebiet. No. 10: Örtliche Bauvorschriften. No. 10.1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen. No. 10.1.1: Dachform und Dachneigung. No. 10.1.2: Werbeanlagen. No. 10.2: Gestaltungs- und Befreiungsvorschriften.



- Hinweise zur Beachtung
1. Bodendenkmale: Bislang sind im Plangebiet keine vorgeschichtlichen Fundstellen bekannt, aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage kann das Vorkommen archäologischer Fundstellen aber nicht ausgeschlossen werden.
2. Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.
3. Bombenblindgänger: Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist.
4. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld.



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 01.03.2005 (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. 688), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).
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.
Zuwerdungen 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.

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

0 Abgrenzungen
0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
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.
1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:
- 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, Dimenunterkünfte u. ä.),
- Fremdwerbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbestellen und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) darstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO bzw. gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Baumasse deutlich untergeordnet sind,
- Einzelhandel, soweit er in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet ist sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstätte.
Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Accolla - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0.8 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO
Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
16
2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO
2.3.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 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.).
Ausnahmeregelungen gemäß § 31 (1) BauGB:
- Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,0 m zugelassen werden, wenn Produktionsabläufe dies nachweislich erfordern.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
abweichende Bauweise: In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Baugrenze:
überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzt
4 Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
4.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen
4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
4.3 Sichtfelder als freizuhaltende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
5.1 Fläche für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB
6 Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
6.1 Biogasleitung der Stadwerke Bielefeld GmbH
(Ubernahme gemäß Mitteilung der Stadwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen)
Hinweis zur Befreiung siehe Punkt 8.1
6.2 Elk-Trasse der Stadwerke Bielefeld GmbH
(Ubernahme gemäß Mitteilung der Stadwerke Bielefeld GmbH, Lage nicht eingemessen)
Hinweis zur Befreiung siehe Punkt 8.1
7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadwerke Bielefeld GmbH zu belasten.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pfanzbindungen gemäß § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Ziel: Entwicklung eines strukturreichen Waldrandaufbaus
Pflanzmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung:
- abgestufte Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen und einzelnen Bäumen mit einem Pflanzabstand von ca. 1 m innerhalb und ca. 1,5 m zwischen den Reihen
- Anlage der Pflanzreihen parallel zum Wald
- Pflanzqualitäten:
Bäume (Anteil 15 %) als Heister, Höhe 100-200 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen;
Sträucher (Anteil 85 %) mit 3-4 Trieben, Höhe 60-100 cm, verpflanzt, Pflanzverband in Gruppen von 3-7 Stüchchen einer Art
- Sicherung für 8 Jahre durch einen mindestens 1,6 m hohen Wildschutzzone, anschließend sind die Zäune abzubauen
- Anwuchskontrolle innerhalb der ersten 3 Jahre nach Anpflanzung.
Hinweis für die Umsetzung i.V.m. den Versorgungsleitungen der Stadwerke Bielefeld GmbH (siehe Punkt 6):
Der Abstand von 2,5 m zwischen Baumsstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sollte geachtet bleiben. Ergänzend hingewiesen wird auf das DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. das Merkblatt über Baumsstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrsweisen / Abschnitt 3.2.
Zur Auslegungsmaßnahme „Waldrandpflanzung“ siehe Umweltbericht, Konreimer Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2015 (redaktionell angepasst 09/2015)
8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Zur Minderung von Störungen durch Lichtmissionen im Bereich des Waldrands im nordöstlichen Plangebiet gilt:
Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen sowie von privaten Stellplatzanlagen, die angrenzend an den Waldrand angeordnet bzw. diesem zugewandt sind, sind ausschließliche Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer) zu verwenden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlagen ist auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen.
Hinweis: Zu den marktüblichen Leuchtmitteln für eine insektenfreundliche Beleuchtung zählen u. a. Natriumdampfstrahlungen („Leuchtlichterger“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperatur 2.700 - 3.300 Kelvin). Im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Eine enge Abstimmung des Beleuchtungskonzepts mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen, ggf. sei ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anhang zum Umweltbericht), Konreimer Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, 06/2015 (redaktionell angepasst 09/2015)
8.3 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
8.3.1 Anpflanzungsfläche entlang der Deppendorfer Straße:
Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche entlang der Deppendorfer Straße ist eine 3-reihige naturnahe, freiwachsende Landschafthecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieser Baum-/ Strauchpflanzung ist alle 15 m ein Laubbaum 2. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
Empfehlungen für die Umsetzung:
- Teilversiegelung von Stellplatzanlagen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfensterpflaster, Okopflaster)
- Oberflächengestaltung versiegelter Betriebsflächen durch helle Materialien, z. B. RAL 9002 (Grauweiß), RAL 7038 (achtagrau), RAL 7044 (Seldergrau)
Empfehlungen für die Umsetzung:
Geeignete Arten sind z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche oder Elsbeere. Die einheitliche Verwendung einer Baumart wird empfohlen.
8.3.2 Anpflanzungsfläche entlang des Höfewegs (unterbrochen durch 2 Zufahrten auf einer Länge von jeweils ca. 15 m):
Auf der gekennzeichneten Pflanzfläche im Bereich des Höfewegs entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 2-reihige Strauch-Hecke aus standortheimischen Gehölzen in einem mittleren Pflanzabstand von 1,0 m in und zwischen den Reihen anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zulässigen Zu-/ Abfahrten auf das Grundstück dürfen in ihrer Lage verschoben werden, die Heckenpflanzung ist entsprechend anzupassen.