

0. Abgrenzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB	
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB Zulässig sind - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke. Zulässig sind als Ausnahme - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO - Wohnungen für Aufsuchs- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, - Vergnügungsbetrieben, - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unterzungen. Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (9) BauNVO - Einzelhandel, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschäftsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie IZ- und Motorhandel mit Werkstatt. Hinweis: Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind als „Vergnügungstätten“ einzuordnen und im Gewerbegebiet unzulässig. Zulässig sind - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Tankstellen. Ausnahmsweise können zugelassen werden - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO - Wohnungen für Aufsuchs- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Hinweis: Sofern für das GI-Gebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen sind, gelten hierfür weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. ISt 10-1.	
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB 0,8 2,1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8 2,2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4 2,3 Baumassenzahl gemäß §§ 16 und 21 BauNVO zulässige Baumassenzahl, z.B. 9,0 2,4 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III (im GI-Gebiet) 2,5 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO GHmax 131 m üNNH	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO g geschlossene Bauweise a abweichende Bauweise In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garagen-einfahrten 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.	6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: 6.1 Im Falle einer Ausnahmeregelung gem. Ziffer 8.3 ist vor einer Inanspruchnahme der zum Erhalt festgesetzten Eichen als den betroffenen Bäumen im unbelaubten Zustand eine Intensivkontrolle auf Höhlen und Spalten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren). 6.2 Die Rodung von Hecken, Gebüschern darf nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Für eine Beseitigung der Hecken und Gebüsch außerhalb dieses Zeitraumes bedarf es einer landschaftsschutzrechtlichen Befreiung von dem Verbot des § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz. 6.3 Die Rodung von sonstigen, nicht von Ziffer 6.2 bzw. Ziffer 8.3 erfassten Bäumen: Vermeidungsmaßnahmen bei Fledermäusen: Die Rodung von Bäumen darf nur im Zeitraum vom 15.10. bis zum 28.02. erfolgen. Sollten die Bäume im Zeitraum vom 01.03. bis zum 14.10. beseitigt werden müssen, sind diese von einem Fachgutachter vorher auf Spalten und Höhlen zu untersuchen. Sofern keine Höhlen und Spalten vorhanden sind, die von Fledermäusen als Tagesquartier besetzt sind, können die Bäume gefällt werden. Die Bäume sind sofort anschließend an die Kontrolle zu fällen. Ist die Fällung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, sind die Höhlen und Spalten bei der Kontrolle zu verschließen. Werden Höhlen und Spalten von Fledermäusen als Tages- oder Zwischenquartier genutzt, muss abgewartet werden, bis diese den Baum verlassen haben. Der Baum muss von einem Fachgutachter zur Fällung freigegeben werden. Vermeidungsmaßnahmen bei Vögeln: Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben. 6.4 Aktivitäten im Rahmen der Baumaßnahme (Baustellenerrichtung, Materiallager und sonstige Lagerflächen etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaubaren Bereiche beschränkt werden. Hinweis: Im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der Artenschutz im Rahmen des Abrissantrages zu prüfen. Hierzu ist mit der Antragsantrag eine „Checkliste Artenschutz bei Abrissantrag zum Gebäudeabriss“ bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.	7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb.	8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB 8.1 Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen in den Gewerbegebieten / Industriegebieten Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze geliegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,0 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteile hierfür ungeeignet sind. 8.2 Begrünung der Stellplatzanlagen Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils angelegte offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbreite der Baumstände zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x x 5,00 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstände auch gemäß „FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m² Pflanzgrube), wobei für die begründete Baumscheibe eine Mindestbreite (flaches Innemal) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumscheiben zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. In Ausnahmefällen ist die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig. 8.3 Erhalt von Einzelbäumen Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind standortgerecht in Abstimmung mit dem Umweltamt zu ersetzen. Ausnahme: Sollte im Rahmen von Bauvorhaben nachweislich ein Erhalt des erhaltenen Baumbestandes nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Inanspruchnahme zugelassen werden, wenn hierfür in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Ausgleich in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode an geeigneter Stelle geschaffen wird (vgl. Ziffer 6 „Vermeidungsmaßnahmen“).	9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW 9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Gestaltung der Flachdächer: Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Bei Hallenbauten sind Satteldächer bis zu maximal 15° Neigung als Ausnahme zulässig. Sonderdachformen für Hallenbauten wie Sheds und dergleichen sind zulässig; dieses gilt nicht für Garagenanlagen.
--	--	---	---	---

Gestaltung der Garagen: Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach mit bester Oberfläche und einer Gesamthöhe von 0,50 - 0,70 m. 9.2 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Grundstückseinfriedungen Grundstückseinfriedungen sind heckentartig mit standortbezogenen Laubgehölzen als Schnitthecke oder freiwachsende Hecke zulässig. Innerhalb oder grundstückseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere transparente Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem Geländeeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 3,00 m von der Begrenzungslinie der Straßen abgesetzt sind. Wenn betriebliche Gründe es erfordern, können auch ausnahmsweise blickdichte Einfriedungen zugelassen werden. Im Übrigen gelten die baurechtlichen Regelungen. Geeignete Heckengehölze sind z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Weidmispel (Crataegus monogyna), C. laevigata). Abweichungen bezüglich der Anordnung der „anderen Einfriedungen“ (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) können - unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen - insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. 9.3 Werbeanlagen Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig bis zu einer Größe von 10% der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Abkalkhöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Hinweiswände als freistehende Werbeanlagen auch im Vorgartenbereich bis zu einer maximalen Größe von 1 m² angeordnet werden. Werbeanlagen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der A 3 anzusprechen, sind unzulässig (Hinweis: s. Nachträgliche Übernahmen). Solaranlagen sind zulässig.	10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt vorhandene Flurgrenze vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer vorhandene Bebauung Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3 m Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NNH, z. B. 118,37 m ü. NNH vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandener Regenwasserkanal	Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenunde oder Befunde (etwa Tonzercherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-991-8961, anzuzeigen und die Entdeckungstatte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld: Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist 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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohracha keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Dichtungstreifen weder überbauen, noch mit selbstwackenden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwälle) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spillfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. Ökologische Belange und Niederschlagswasser: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Untergestaltung mit standortbezogenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-Kellerkellerkeller eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsbereich erwünscht. Ebenfalls ist die Begrünung von Flachdächern wünschenswert. Empfehlung für Baumpflanzungen: Die in den textlichen Festsetzungen genannte FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ kann im Bauplan, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.
--	---	---	--

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434); § 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162); 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90). 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. Sowohl bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Sowohl bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	VERFAHRENSVERMERKE Stand der Kartengrundlage: Februar 2016 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster I. A. __ Ausfertigung Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden. Bielefeld, Oberbürgermeister _____ Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A.
--	--

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/ST 10-1 "GEWERBEGEBIET DUNLOPSTRASSE" TEIL B - TEXTBLATT	
VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG ENTWURFSBESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SATZUNGSBESCHLUSS RECHTSVERBINDLICHKEIT	DATUM: 25.04.2017 22.05. - 09.06.2017 05.12.2017 02.01. - 02.02.2018
PLANVERFASSER STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.4 PM HEMPEL + TACKE GMBH	
BESTANDTEIL DES BEAUUNGSPLANES - TEIL A NUTZUNGSPLAN / PLANZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT	
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND: - BEGRÜNDUNG - UMWELTBERICHT	
PLANGEBIET:	WESTLICHER EINMÜNDUNGSBEREICH DER DUNLOPSTRASSE ZUR KRACKER STRASSE FLURSTÜCKE: 48, 504, 506, 508, 883, 1062 (tlw.), 1063 (tlw.), 1126 (tlw.), 1140 (tlw.), 1141 (tlw.), 1195 (tlw.), 1196 (tlw.) sowie 1214 (tlw.)
GEMARKUNG/ FLUR: KARTENGRUNDLAGE:	SENNESTADT / FLUR 13 FEBRUAR 2016
STADT BIELEFELD STADTBEZIRK: SENNESTADT 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/ST 10-1 "GEWERBEGEBIET DUNLOPSTRASSE" SATZUNG APRIL 2018 ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000 der Stadt Bielefeld TEXTBLATT	