

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet
Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Nutzungsplan Satzung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Satzung; Januar 2023



Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Brackwede

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15

„Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Satzung
Januar 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:

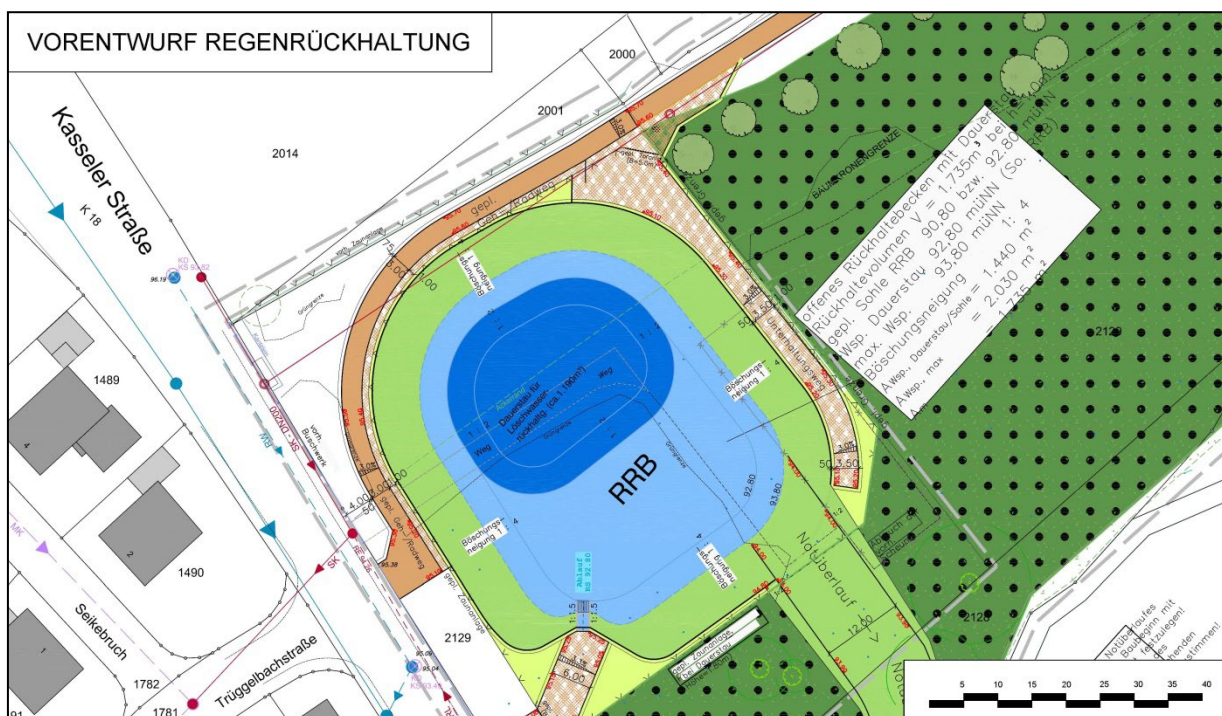
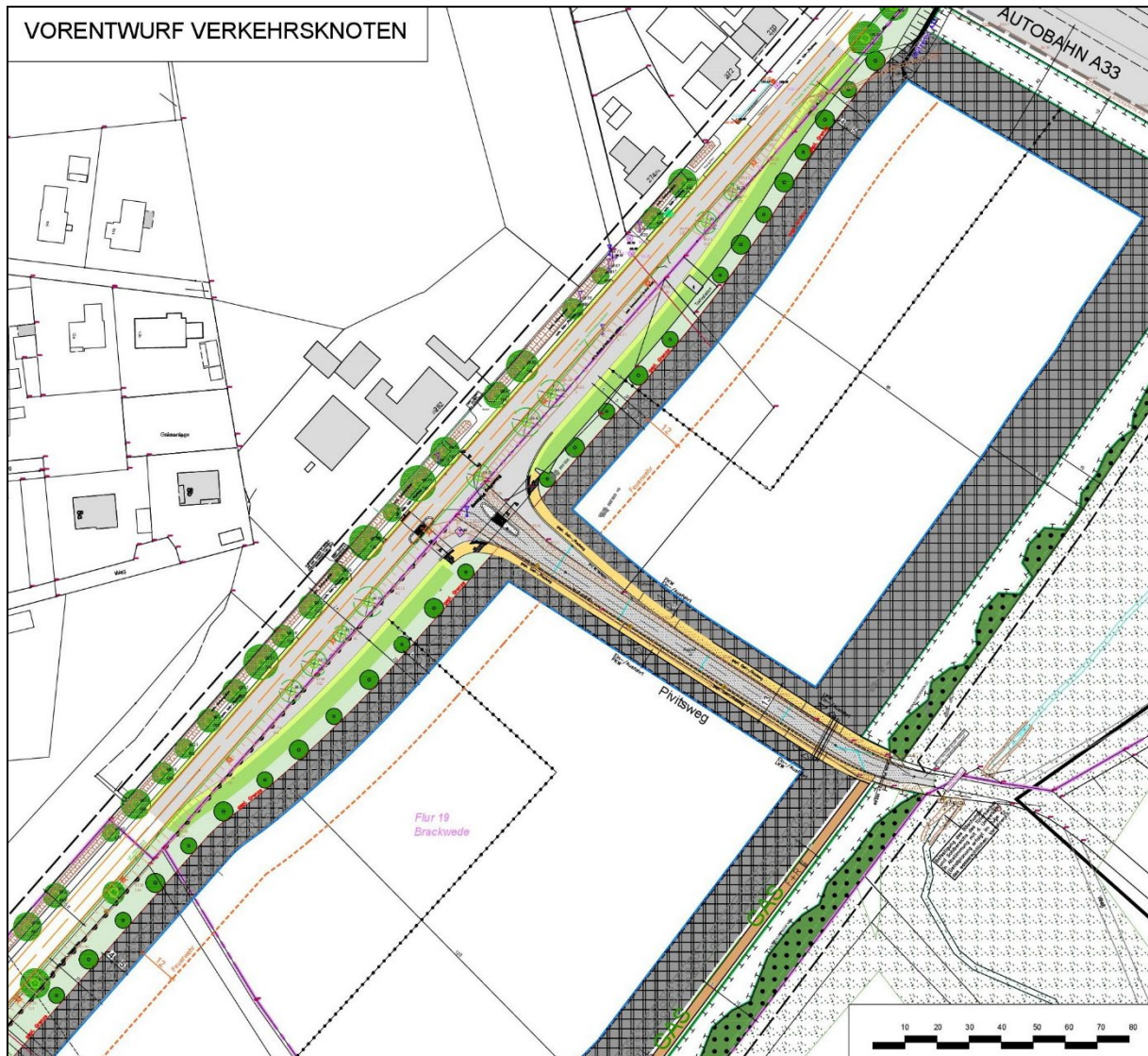
Enderweit+Partner GmbH



HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.41

Anlage C: Satzung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ - Erläuternde zeichnerische Darstellung ohne Festsetzungscharakter



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072).

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

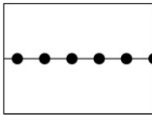
0.

Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

1.

Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Industriegebiete

gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO



1.1 Industriegebiet GI(e)

Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, weitere Gliederung durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten

1.1.1 Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

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 (6, 9) BauNVO:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, 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 12),
- 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 1.1.3 möglich.

1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:

- 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.

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld - Fortschreibung Dezember 2019 (Junker und Kruse - Stadtforschung Planung, Dortmund).

1.1.4 Gliederung des Gl(e)-Gebiets gemäß § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften:

a) durch Lärmemissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691,

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659).

Zu a)

durch Lärmemissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:

In den Teilflächen der Gl(e) sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in Tabelle und Plankarte für die einzelnen Teilflächen festgesetzten Geräuschkontingente gemäß DIN 45691, definiert als LEK (tags, nachts) in dB(A) / m² Betriebsgrundstück mit den Zusatzkontingenten für die Sektoren A-H, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

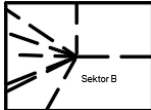
In dem Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6:00 bis 22:00Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00Uhr) überschreiten.

Im Teilgebiet GI(e)1

- LEK 64 dB(A) / qm tags
- LEK 48 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet GI(e)2

- LEK 63 dB(A) / qm tags
- LEK 48 dB(A) / qm nachts



Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten

Sektor B
6 / 7 dB

Zusatzkontingente in dB je m² tags / nachts im jeweiligen Richtungssektor

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Winkel	ZK, tags	ZK, nachts
A	0 - 90	8	9
B	90 - 211	6	7
C	211 - 245	1	7
D	245 - 249	0	3
E	249 - 273	3	3
F	273 - 289	1	1
G	289 - 304	0	0
H	304 - 0	2	3

Ermittlungsgrundlagen und Hinweis:

Grundlage der Festsetzungen zu der Lärmemissionskontingentierung:

Prognose der Schallimmissionen - Lärmkontingentierung für einen Bebauungsplan

Schalltechnische Untersuchung zur Lärmemissionskontingentierung für den Bebauungsplan Nr. I/U 15 Gewerbegebiet Gütersloher Straße beidseitig des Pivitsweges in Bielefeld, DEKRA Automobil GmbH, 01/2018, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen.

Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten LEKs 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, MBl. 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) Ziffer 1 BauGB i.V.m. mit §§ 16 - 20 BauNVO

z.B. 0,8

zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8

z.B. (2,4)

zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 2,4

2.2 Höhe baulicher Anlagen

**z.B. GH max.
12,00 m**

2.2.1 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. max. 12,00 m

2.2.2 Obere Höhen-Bezugspunkte:

Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

2.2.3 Untere Höhen-Bezugspunkte:

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

2.2.4 Sonstiges

Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

3.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50 m zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Gl(e)	
0,8	(2,4)
FD	a
GH	
max. 16.00 m	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Dachform	Bauweise

Höhe baulicher Anlagen

4.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gemäß § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports

Offene Pkw-Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB siehe hierzu „Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen“- erstellt werden.

Hinweis: Zur Begrünung von Stellplatzflächen siehe auch Punkt 10.5.

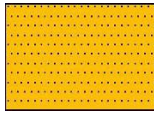
5.

Verkehrsflächen und Sichtfelder

gemäß § 9 (1) Ziffer 10 und 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



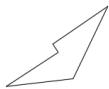
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

F+R

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

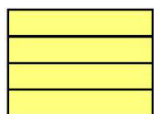


Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten, sofern diese die Höhe von 80 cm über Fahrbahnoberkante übersteigen.

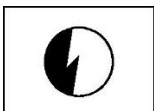
6.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 14 und (6) BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung Elektrizität

7. Führung unterirdischer und oberirdischer Versorgungsleitungen

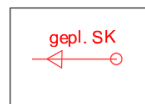
gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB



geplante Druckrohrleitung



geplanter Regenwasserkanal



geplanter Schmutzwasserkanal

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

8. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

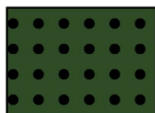


Regenrückhaltebecken, Regenwasserklärbecken

Die Untergrundabdichtung ist mit Ton auszuführen.

9. Flächen für Wald

gemäß § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB

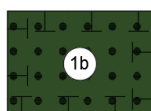


Wald

10. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Ziffer 20, 25 und (6) BauGB

10.1 Wald gemäß § 9 (1) Ziffer 18b BauGB, überlagernd gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt



(Maßnahmenfläche 1b)

Fachgerechte Erstaufforstung eines standortgerechten Laubwaldes mit Waldmantel (hier: Buchenmischwald, Hauptbaumart: Rotbuche, Mischbaumarten: z. B. Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche, gestuft aufgebauter Waldmantel (3-reihig) parallel zum Hauptbestand aus standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahlliste siehe Abb. 2), Pflanzung in Gruppen von 3 - 5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Parallel zu den im Bebauungsplan festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)“ ist ein 4 m breiter Streifen einzusäen, als Waldsaum zu entwickeln und von Bepflanzungen freizuhalten.

10.2



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmenfläche a

Fachgerechte Anpflanzung eines wegbegleitenden Gehölzstreifens in variabler Breite (in Abhängigkeit der Grundstückstiefe 1 - 8 reihig) aus standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahlliste siehe Abb. 2). Pflanzung in Gruppen von 3 - 5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Maßnahmenfläche c

Fachgerechte Anpflanzung eines gestuft aufgebauten Waldmantels (1 - 3 reihig) parallel zum Hauptbestand aus standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenauswahlliste s. Abb. 1). Pflanzung in Gruppen von 3 - 5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Der unmittelbare Kronentraufbereich des Hauptbestands (festgesetzt gemäß § 9 (1) Ziffer 18b BauGB) ist nicht zu bepflanzen.

Parallel zu den im Bebauungsplan festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)“ ist ein 4 m breiter Streifen einzusäen, als Waldsaum zu entwickeln und von Bepflanzungen freizuhalten.

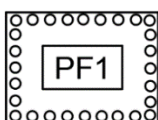
10.3

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan sind Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Ein Ausleuchten der Maßnahmenflächen ist zu unterbinden. Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen, Abschaltregelungen etc.). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, nach unten ausgerichteter Lichtkegel etc.). Konfliktmindernd wirkt sich zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. Leuchtmittel mit sehr geringem Blaulichtanteil bzw. mit einem Lichtspektrum mit Wellenlängen zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin). Im Rahmen des Bauantrags ist ein Beleuchtungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

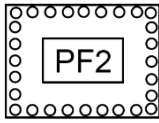
10.4

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffern 25 a + b



Pflanzfläche PF1 - Vorgartenflächen

Als Vorgartenflächen sind in den Gl(e) - Gebieten gekennzeichnete Bereiche als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen (Vorgärten) dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.

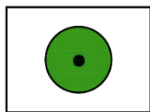


Pflanzfläche PF2 - Äußere Eingrünung

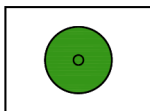
In den Randbereichen der Gewerbeflächen südlich des Pivitsweges sind im Südosten und Südwesten auf 5 m Breite 3-reihige naturnahe und frei wachsende Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen fachgerecht anzupflanzen (Pflanzenauswahlliste siehe Abb. 2)

Um Isolationseffekte und nachteilige Effekte für das Landschaftsbild zu vermeiden, sind erforderliche Zaunanlagen innenliegend / gebäudeseitig aufzustellen.

Ein Ausleuchten der festgesetzten Pflanzflächen ist unzulässig.



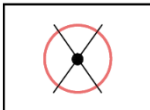
Zu erhaltende Bäume



Anzupflanzende Alleeabäume an der Gütersloher Straße

Entlang der Gütersloher Straße (B 61) sind in Abstimmung auf den Bestand Alleeabäume im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen, um den Charakter des gemäß § 41 LG NW geschützten Baumbestands zu ersetzen und langfristig zu sichern.

Die Hochstämme sind anfänglich zu befestigen und dauerhaft zu sichern. Vorbereitend sind bodenverbessernde Maßnahmen (Pflanzgruben mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum) vorzusehen.



Abgängige Bäume

Begrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für KFZ sind rasterförmig mit Laubbäumen zu begrünen.

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm fachgerecht zu pflanzen. Folgende Baumarten sind z.B. geeignet: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*), Ulme (*Ulmus RESISTA® Rebona*).

Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes (Pflanzgrube mind. 12 m³) vorzusehen, die mit Bodendeckern, Stauden zu begrünen.

Deutscher Name	Botanischer Name
Heister und Sträucher für gemischte Strauch-Baum-Hecken / Gehölzpflanzungen / Waldmantel	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Cornus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Straßenbäume / Stellplatzbegrünung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Ulme	<i>Ulmus RESISTA® Rebona</i>
Alleeebäume (Ersatzpflanzungen)	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

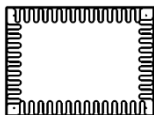
Abbildung 1: Pflanzauswahlliste

Gewässer
35.03

Gewässer Nr. 35.03 (teilweise verrohrt)

11.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB

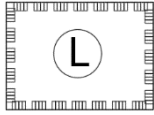


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Wasserschutzes

Sollten im Bebauungsplangebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Behandeln wassergefährdender Stoffe oder Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe in Einrichtungen errichtet und betrieben werden, so müssen die Anlagen der §§ 19 ff. i. V. mit der VAWS (Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) und VbF (Verordnung über Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten zu Lande) entsprechen. Im Einzelfall ist bei der Errichtung einer solchen Anlage mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück dieser Anlage Grundwassermessstellen einzurichten, zu betreiben, instandzuhalten und ordnungsgemäß zu warten sind.

Auf die Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld-Ummeln wird hingewiesen.

Es dürfen keine den Grundwasserleiter gefährdenden tiefen Gründungen erfolgen. Keller, Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.



Landschaftsschutzgebiet



Überschwemmungsgebiet (natürlich)

12.

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Fassadengestaltung:

An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu der Gütersloher Straße gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.

An den südlichen und südöstlichen Außenwänden der geplanten gewerblichen Gebäude ist eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletterpflanzen durchzuführen, um sommerliche Aufheizungen der Gebäude zu minimieren. Dabei sind fensterlose Fassadenbereiche, mit Ausnahme von Anlieferbereichen, bauordnungsrechtlich erforderlichen Fluchtwegen und Fluchttreppenhäusern sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen, mit geeigneten Kletterpflanzen -falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe- dauerhaft zu begrünen.

Die Gesamtfläche der Fassadenbegrünung darf 50 % der Süd- und Südostfassaden nicht unterschreiten.

Für eine wirksame Minderung der Aufheizung der Gebäude sind mind. 3 Pflanzen je lfd. Meter (Mindestpflanzqualität: verpflanzte, gestäbte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm) anzupflanzen. Die offene Pflanzscheibe pro Pflanze muss mind. 0,5 m² betragen – der durchwurzelbare Raum mind. 50 cm Tiefe und mind. 1,0 m³ umfassen. Als offene Pflanzscheibe gilt die luft- und wasserdurchlässige Vegetationsfläche ohne konstruktive Einfassungen. Bei bedingt geeigneten Bodenverhältnissen sind bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Ggf. ist ein Wurzelschutz erforderlich. Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat / Boden abzustimmen. Geeignete Kletter- bzw. Rankpflanzen sind beispielsweise Wilder Wein, Kletterhortensie, Efeu, Schlingknöterich, Clematis, Blauregen und Hopfen.

Die Begrünung sollte nach Möglichkeit zusammenhängend ausgeführt werden.

Dachgestaltung:

FD

Zulässig sind in allen Baugebieten Flachdächer. Als Ausnahme sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 5° zulässig.

Extensive Flachdachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen von Büro- / Verwaltungsgebäuden sowie von an Hallen angebauten Büro- / Verwaltungsgebäuden mit eigenständiger

Dachkonstruktion mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Zudem sind bei der Umsetzung und Pflege die FLL „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ zu berücksichtigen, die für die genannte Begrünungsart und Vegetationsform einen durchwurzelbaren Substrataufbau von mindestens 10 cm vorsieht. Die Pflanzenauswahl ist auf die örtlichen Standortbedingungen und das jeweilige Substrat abzustimmen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche betriebs- / haustechnische Einrichtungen und / oder für Tageslicht-Belichtungselemente genutzt werden. Dächer von Garagen und Carportanlagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bei statischer Eignung ebenso zu begrünen.“

PV-Anlagen auf Dachflächen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren.

Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeherzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können ebenfalls Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

Die Kombination von (aufgeständerten) Solaranlagen mit Dachbegrünung ist zulässig.

Auf Flachdächern sind Solaranlagen 2 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen und dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedungen:

Im Bereich der an die Gütersloher Straße angrenzenden Industriegebiete ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen eine lückenlose Einfriedung mit einem 2 m hohen Metallzaun, der hinter die festgesetzte Pflanzfläche PF1 zurückgesetzt ist, vorzusehen.

Entlang der Straße Pivitsweg sind bis zu 70 cm hohe Hecken und bis zu 2 m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorflächen begrünt werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 70 cm hohe Hecken oder bis zu 2,5 m hohe Metallzäune zulässig, die ebenfalls hinter die festgesetzte Pflanzfläche PF2 zurückzusetzen sind (siehe auch Systemschnitt Grünzug zum Tüterbach).

Werbeanlagen:

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

- sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche errichtet, jedoch maximal auf 50 m² beschränkt werden.

- sie nicht mehr als 2,0 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.

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

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird,
 - der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,0 m beträgt,
 - die Gesamtansichtsfläche der Werbetafeln in dieser Anlage 3,0 m² nicht überschreitet,
 - sie eine Gesamthöhe von 3,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.
-
- Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NW sind zusätzlich nur zulässig, wenn
 - pro lfd. 5 m Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 1 Anlage, insgesamt pro Baugrundstück nicht mehr als 6 Anlagen errichtet werden,
 - sie eine Gesamthöhe von 6 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten,
 - sie eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

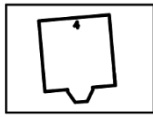
Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z. B. fluoreszierende Farben) sind unzulässig.

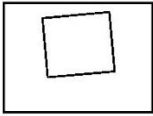
In einer 40 m - Zone, gemessen ab dem Straßenrand (Gütersloher Straße) dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger errichtet werden.

In einer 40 m - Zone, gemessen ab dem Straßenrand (A33) dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Innerhalb eines Abstandes von 100 m dürfen Werbeanlagen nur in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger errichtet werden.

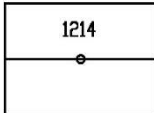
13.

Signatur der Katastergrundlage und Sonstige Planzeichen

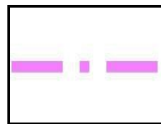
Gebäude mit Hausnummer



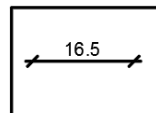
Nebenanlage, Garage



Vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



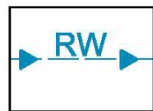
Flurgrenze



Bemaßung



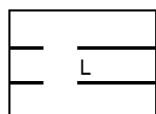
Ausbauplanung



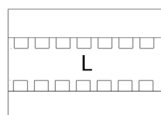
Geplante Regenwassereinleitung in den Tüterbach



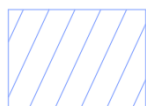
Bezeichnung der Pflanzflächen



Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH



Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Gewerbeflächen



Anbauverbotszone zu Bundesstraßen von 20 m ab geplantem neuen Fahrbahnrand
gem. § 9 (1) FStrG

In der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Den Hochbauten gleichgestellt sind:

- Gebäude- / Feuerwehrumfahrten
- Parkplätze
- Lagerplätze
- Rangier- und Aufstellflächen
- Werbeanlagen

14.

Hinweise1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

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 der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für das Plan-gebiet durchgeführt.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

1. In der im Lageplan grün schraffierten Fläche sind keine Maßnahmen erforderlich, da nach aktuellem Stand keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Hier kann die Baumaßnahme stattfinden.

2. In der im Lageplan orange schraffierten Fläche kann nach aktuellem Stand wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich sind folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich:

- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TW).

3. Im blau gekennzeichneten Bereich des Lageplans wurden nach aktuellem Stand Stellungsgebiete festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern folgende Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen:

- Sondieren der Stellungsgebiete, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden.

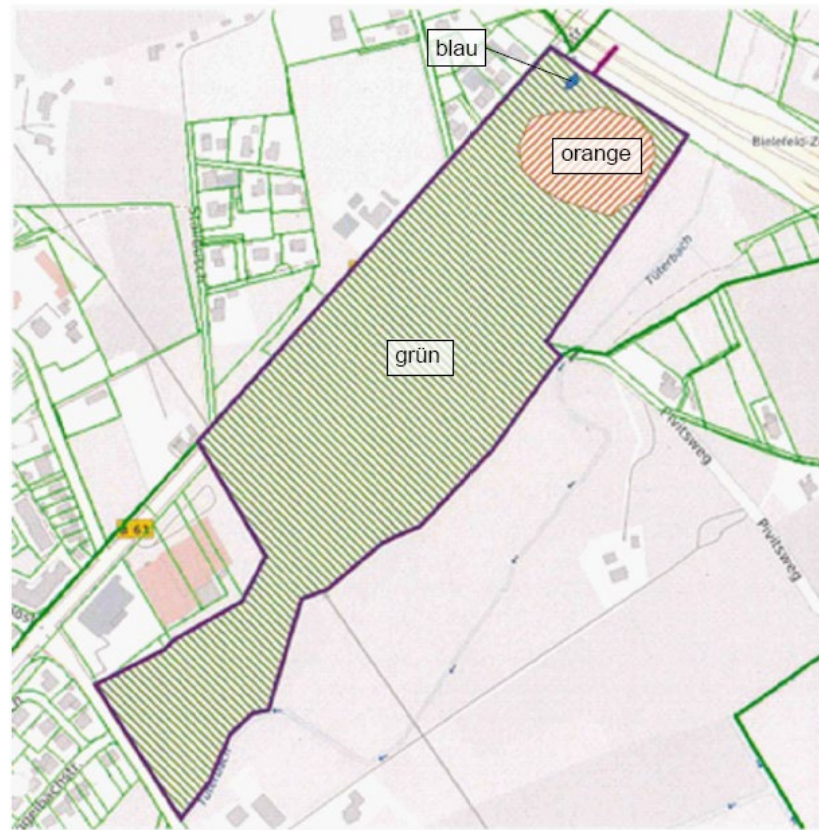


Abbildung 2: Lageplan Maßnahmen Kampfmittel

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrrieten zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. 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.

Der Abriss von Gebäuden ist vorzugsweise im Herbst (Oktober) vorzunehmen, wenn Fledermäuse i. d. R. noch aktiv und potenzielle Vogelbruten bereits abgeschlossen sind. Andernfalls ist kurz vorher eine Nutzung durch Arten auszuschließen.

Details zur Umsetzung landschaftspflegerischer Maßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu regeln. Die zu verwendenden Gehölz- und Baumarten sind der Pflanzenauswahlliste zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem regionalen Forstamt abzustimmen.

Bodenarbeiten, Arbeiten zur Baufeldräumung und sonstige Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dürfen im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 31.08. nur durchgeführt werden, wenn durch einen Fachgutachter ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen wird. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldräumung schriftlich mitzuteilen.

Mit der Realisierung der Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme auf der Fläche 2 „Reiherbachaue Osthus“ fertiggestellt und funktionsfähig ist. Dies ist in der Regel ein Jahr nach der Ersterstellung der Fall.

Die Schwarzbrache ist jedes Jahr in milden Wintern vor dem 01.03. und in Wintern, die bis in den März hinein sehr kalt sind, bis spätestens bis zum 15.03. fertigzustellen. Mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde kann die Frist auf den 21.03. verschoben werden.

Sobald im Rahmen der Renaturierung der Reiherbachaue Osthus Extensivgrünlandstrukturen mit Blänken geschaffen worden sind, die vom Kiebitz nachweislich als Fortpflanzungs- und Ruhestätte alternativ genutzt werden, kann auf die jährliche Wiederherstellung der Schwarzbrache verzichtet werden.

4. Ausgleichsflächen

Auf Kosten des Investors werden Teilflächen für die Kompensation im Umfeld des Gebietes realisiert.

Der vollständige Ausgleich des für den Bebauungsplan Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt auf zwei Flächen außerhalb des Plangebietes (vgl. Karte):

2. Anteilig südlich der Karl-Triebold-Straße im Bereich der Reiherbachaue verortet. Dort werden 2 ha Fläche als funktionserhaltende Maßnahme für den Kiebitz gesichert, die multifunktional auch für die vorhabenbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden. Für die Herleitung der anrechenbaren Flächengröße wird von der Herrichtung einer „Schwarzbrache“ ausgegangen. Diese ist in Anlehnung an das Bewertungssystem „Bielefelder Modell“ zu 50 % anrechenbar (2 ha Schwarzbrache als CEF-Maßnahme → 1 ha anrechenbare Kompensationsfläche für den Naturhaushalt).

3. Der darüber hinaus noch verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 10.769 m² wird auf Flächen im Eigentum der Firma Gehring Bunte an der Kasseler Straße abgedeckt (siehe Abb. 13, Nr. 3). Die heute als Acker genutzte Fläche (Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurst. 1814 tlw.) wird zur Arrondierung des angrenzenden Waldbestands durch einen standortgerechten Laubwald mit Waldmantel aufgeforstet.

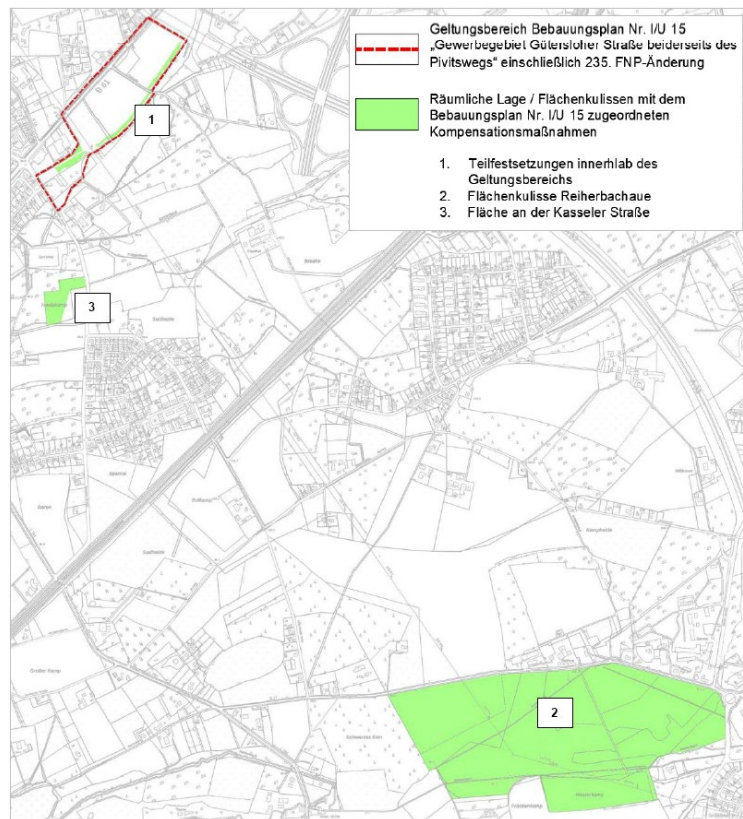


Abbildung 3: Ausgleichsflächen

5. Überflutungssicherung

Neu zu bebauende Grundstücke sollen durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Oberfläche der Straßen und Wohnwege.

Erdgeschossfußböden sollen mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollen überflutungssicher sein. Bodenabläufe unterhalb des Straßenniveaus sind gegen Rückstau zu sichern.

6. Niederschlagswasser, Brauchwasseranlagen

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen wird eine Sockelhöhe von 0,2 - 0,5 m empfohlen. Oberflächenabflüsse sollen nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses nicht in der Entwässerungsplanung ausdrücklich vorgesehen ist. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser, der über verschiedene Grundstücke hinweg erfolgt, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.

Werden auf den Baugrundstücken zusätzlich Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, deren Wasser auch als Brauchwasser genutzt werden soll (z.B. für Waschmaschine, Toilettenspülung), so sind diese - vor Inbetriebnahme durch den Betreiber - der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Die Anforderungen der

Trinkwasserverordnung, der DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

7. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 2,50 m beidseitig zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

8. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umfeldgestaltung mit im Wesentlichen standortheimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen, die extensive Begrünung von statisch geeigneten Flachdächern sowie Fassadenbegrünungen.

9. Auslage von DIN-Normen

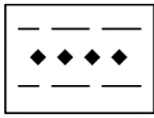
Die genannten DIN-Normen können in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

10. Baumallee

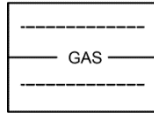
Die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume entlang der Gütersloher Straße sind Teil einer gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 41 LNatSchG geschützten Allee.

15

Kennzeichnungen



Hochspannungsleitung 110 KV mit Schutzstreifen



Ferngasleitung mit Schutzstreifen



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal



vorhandener, offener Regenwasserkanal



vorhandene Druckrohrleitung

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.