

**VERFAHRENSSTAND: DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 03.12.19
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 28.01.-15.02.19
ENTWURFSBESCHLUSS 29.11.22
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 27.01.-27.02.23
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.32
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES
- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN /
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE
DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U.
HINWEISE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: begrenzt durch den Werkering und einen
Autohandel im Norden, den Finkenbach-
grünzug sowie teilweise durch die Straße am
Stadtholz im Osten, ein Bürogebäude im
Süden sowie einen Gewerbebetrieb im Westen

GEMARKUNG / FLUR: Bielefeld / 75 + 77
KARTENGRUNDLAGE: Juli 2023



STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE
NEUAUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/3/103.00
"Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am
Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)"
Teilplan 1
SATZUNG JULI 2023
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000
TEXTBLATT
- III/3/103.00 Teilplan 1 Neuaufstellung -

Wasserschutz

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung von Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und Baufahrzeugen

Bodenschutz

Die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten. Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) im Umfeld auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerenignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche, es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadhlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückzufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.

9. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

- vorhandene Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücknummer
vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
Bemaßung mir Angabe in Metern, z. B. 10m
vorhandener Schmutzwasserkanal
vorhandener Regenwasserkanal
Höhe über Normalhöhennull im Bestand

Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, installationstechnische Anlagen, etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Auf den Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Auf den Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) - bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden - um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

7.1 Begründung von Stellplatzanlagen
Im GE sind Stellplatzflächen in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdige nicht überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum 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. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,0 m (mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Von der Pflicht zur Stellplatzbegründung sind Stellplätze in Parkhäusern ausgenommen.

7.2 Vorgartenfläche
Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind als Vorgärten zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 15 % der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulenten, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

7.3 Dachbegründung
Das Flachdach von baulichen Hauptanlagen ist mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Die Begründung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begründungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln. Von der Pflicht zur Begründung ausgenommen sind Flächen für haustechnische Anlagen, Oberlichter, Wartungswege, etc..

7.4 Fassadenbegründung in Teilbereich B
Mindestens 50 % der, zum Finkenbachgrünzug orientierten, Fassadenfläche ist dauerhaft durch geeignete Kletterpflanzen zu begrünen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind bei der Fassadengestaltung und -konstruktion zu berücksichtigen.

7.5 Erhalt von Bäumen
Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.

7.6 Pflanzen von Bäumen
Entlang der Straße Am Stadtholz sind zwischen Baulinie und der Umgrenzung des Geltungsbereichs in einem Abstand von 8 m standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nötige Zufahrten und Erschließungsanlagen.

7.7 Anlegen einer Pflanzfläche
Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Strauchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. Hinweise zum Planinhalt

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, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Bindngänger und Munitionreste) vor der Tätigkeit von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/ fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen, Lichtkegel nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen können durch geschlossene Lampengehäuse deutlich gemindert werden. Als insekten-/fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben <= 3.000 Kelvin.

Pflanzenschutz
Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) ist zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Krönentraufen und Gehölzstrukturen wie bspw. Hecken zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren / geparkt werden
nichts gelagert wird
keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärungen und Hinweise
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV 90

0. Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet - GE -
gemäß § 8 BauNVO
i. V. m § 1 Abs. 5-6 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB
Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

In der im Nutzungsplan gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 Abs. 2c BauGB alle Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, die einen relevanten Publikumsverkehr aufweisen oder in anderer Art und Weise von einem ständig wechselnden Personenkreis geprägt sind (z.B.: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Garagenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen.

Unzulässig sind
1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungststätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,9
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. VI

2.2 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B.128,0 m über NHN) überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Oberer Höhen-Bezugspunkt
Der obere Bezugspunkt ist:

- der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach,
- der obere Abschluss der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach.

Unterer Höhenbezugspunkt:
Unterer Höhenbezugspunkt ist das Normalhöhennull

Ausnahmeregelung:
Treppenhäuser sowie Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Solar- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m in einem untergeordneten Flächenumfang überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Im Teilbereich A ist eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen um 80% möglich. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Baugrenze
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrbereiche
Außerhalb der festgesetzten Bereiche sind Zu- und Abfahrten von der Straße „Am Stadtholz“ unzulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Innerhalb des festgesetzten Bereiches sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der VErsorgungsträger

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen 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. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet.