

B

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2

Bebauungsplan -Satzung-

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Planungsstand: März 2024

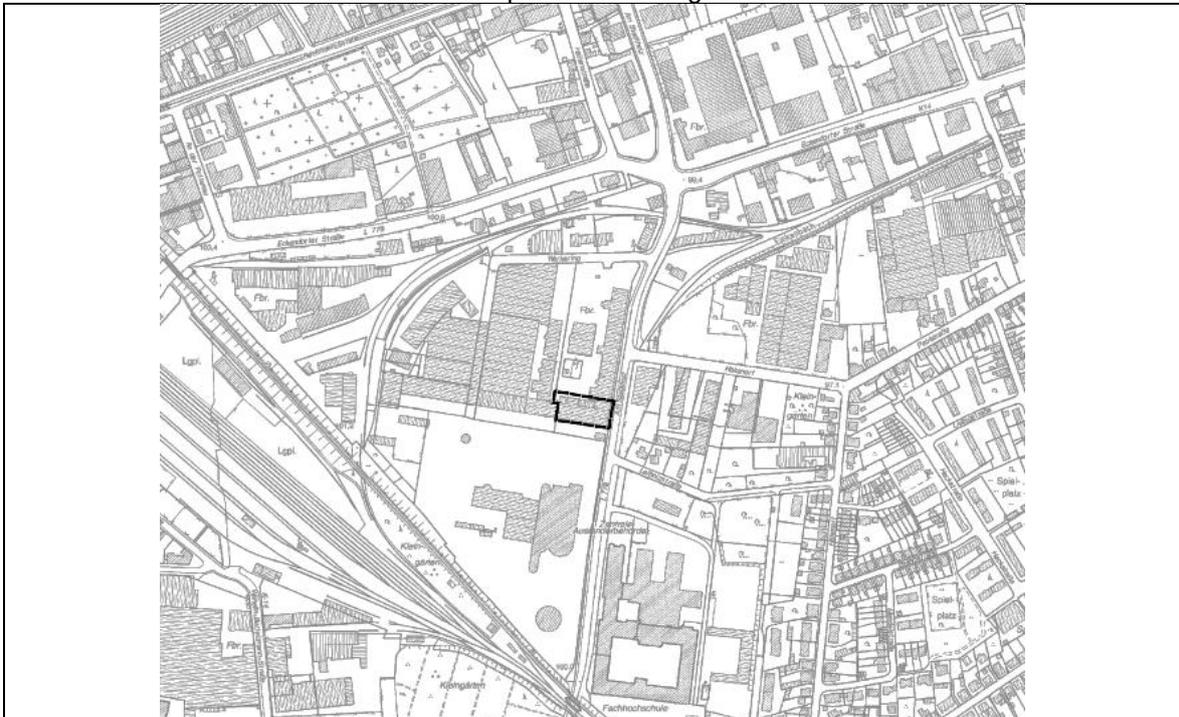
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 2

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Satzung
März 2024

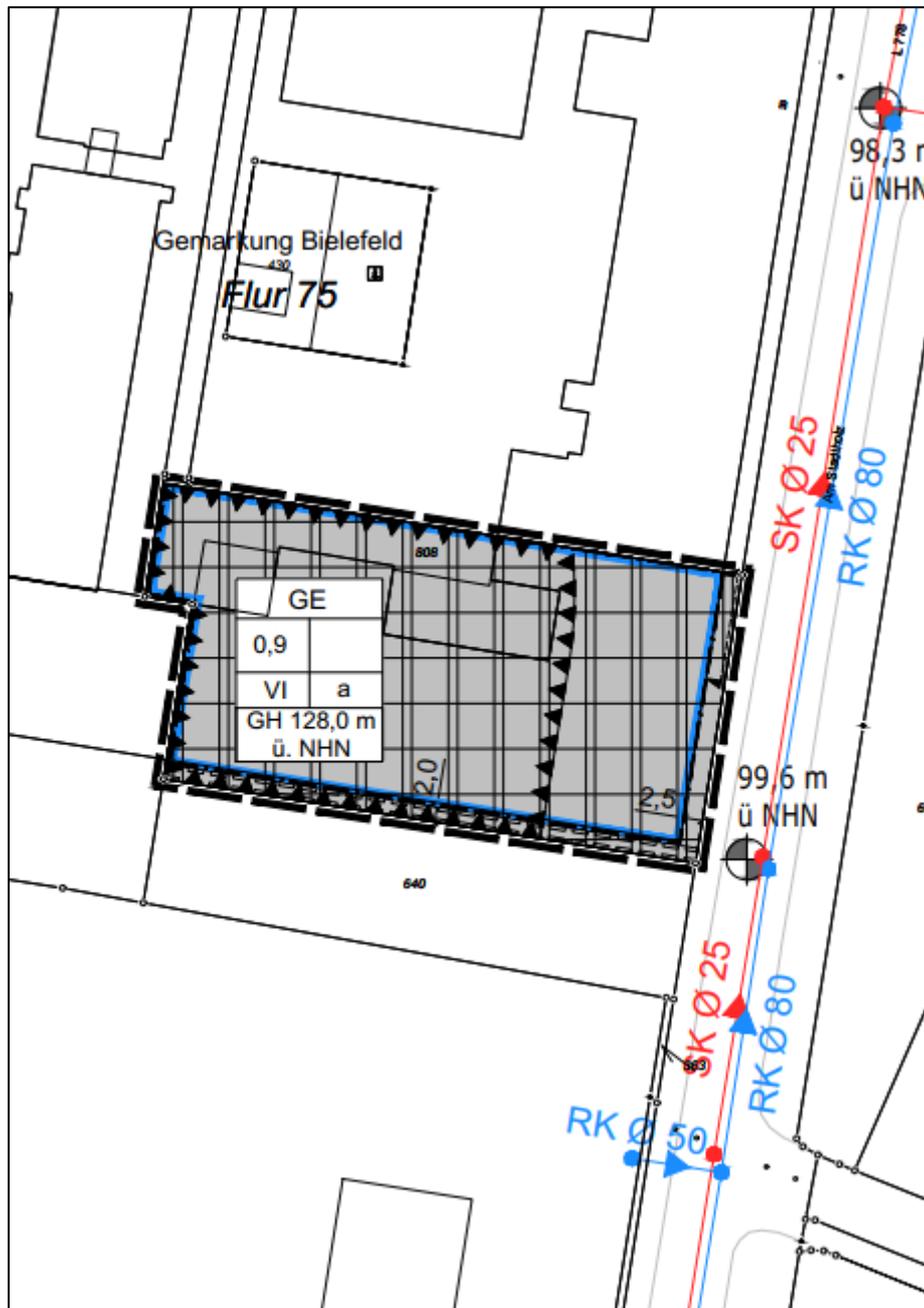
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



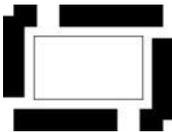
Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

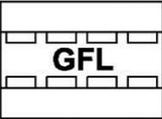
Verfahrensstand: Satzung



	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;</p> <p>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 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);</p> <p>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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Abs. 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuauaufstellung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 	<p>Gewerbegebiet - GE - gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 - 6 BauNVO und § 9 Abs. 2c BauGB</p> <p><u>Zulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. <p>In der im Nutzungsplan gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 (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.</p> <p><u>Ausnahmsweise zulässig sind</u></p> <p>Werksverkaufsläden wenn innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht, die räumliche Zuordnung zum Fabrik-/Vertriebsstandort gegeben ist, die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und die beabsichtigten Sortimente aus Teilen des Marken-Artikel-Sortiments unter den üblichen Preisen für den Facheinzelhandel liegen sowie eine der folgenden Besonderheiten aufweisen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ware zweiter Wahl 2. Auslaufmodelle 3. Modelle vergangener Saisons 4. Restposten 5. Waren für Marketingzwecke

	<p>6. Übergangsproduktion</p> <p><u>Unzulässig sind</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Vergnügungsstätten.
2	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
0,9	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,9</p>
VI	<p>zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B. VI</p>
GH 128,0 m ü. NHN	<p>2.2 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B.128,0 m über NHN) überschreiten.</p> <p>Ausnahmeregelung: Treppenhäuser sowie Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Solar- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m in einem untergeordneten Flächenumfang überschreiten.</p>

<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>
<p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist an den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen um 80% möglich.</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO</p>
<p>4</p>	<p>Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
	<p>Ein- und Ausfahrtbereiche</p> <p>Außerhalb der festgesetzten Bereiche sind Zu- und Abfahrten von der Straße „Am Stadtholz“ unzulässig.</p>
<p>5</p>	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>
	<p>5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p>

6	<p>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. 23 b BauGB</p>
	<p>6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen</p> <p>Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen 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.</p> <p>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 vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen.</p> <p>Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden. 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.</p>
7	<p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB</p>
	<p>7.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u></p> <p>Im GE sind Stellplatzflächen in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdiger Stellplätze ist 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. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m</p>

	<p>(lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Die Bäume, einschließlich der Baumscheibe, sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.</p> <p>Die Verpflichtung zur Begrünung von Stellplätzen gilt auch bei Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen.</p> <p>Von der Pflicht zur Stellplatzbegrünung sind Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen ausgenommen.</p> <p>Wird die Fassade neu gebaut/umgebaut, wesentlich verändert oder ist eine Stellplatzbegrünung nicht möglich ist als alternative die Fassade des Hauptbaukörpers mindestens zu 50% zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft durch geeignete Kletterpflanzen zu erhalten und zu pflegen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind bei der Fassadengestaltung und -konstruktion zu berücksichtigen. Ausnahme: Da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Bauwerk mit historischem Wert handelt und die Fassade in Ihrer Art und Form erhalten werden soll, ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Fassadenbegrünung nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.</p> <p>7.2</p> <p><u>Vorgartenfläche</u> 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.</p> <p>7.3</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Flachdächer sind vollständig mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.</p>
<p>8</p>	<p>Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur— und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeug-</p>

nisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002—39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - 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 notwendigste 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 Kronentraufen 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

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

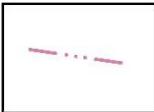
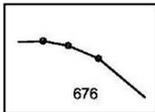
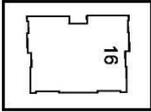
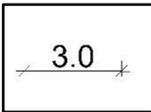
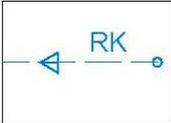
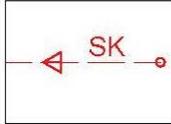
Die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten. Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport)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

Überflutungsvorsorge

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse 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

	<p>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.</p> <p>Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.</p> <p><u>PV-Anlagen auf Stellplätzen</u></p> <p>Besteht eine baurechtliche Pflicht zur Errichtung einer PV-Anlage auf Stellplätzen, ist eine Ausnahme der Stellplatzbegrünung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.</p> <p><u>Normative Regelungen</u></p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.</p>
--	--

9	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	<p>vorhandene Flurgrenze</p>
	<p>vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer</p>
	<p>vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>
	<p>Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m</p>
 <p data-bbox="209 1106 368 1173">z. B. 99,6 m ü. NHN</p>	<p>Höhen über Normalhöhennull im Bestand</p>
	<p>Vorhandener Regenwasserkanal</p>
	<p>Vorhandener Schmutzwasserkanal</p>