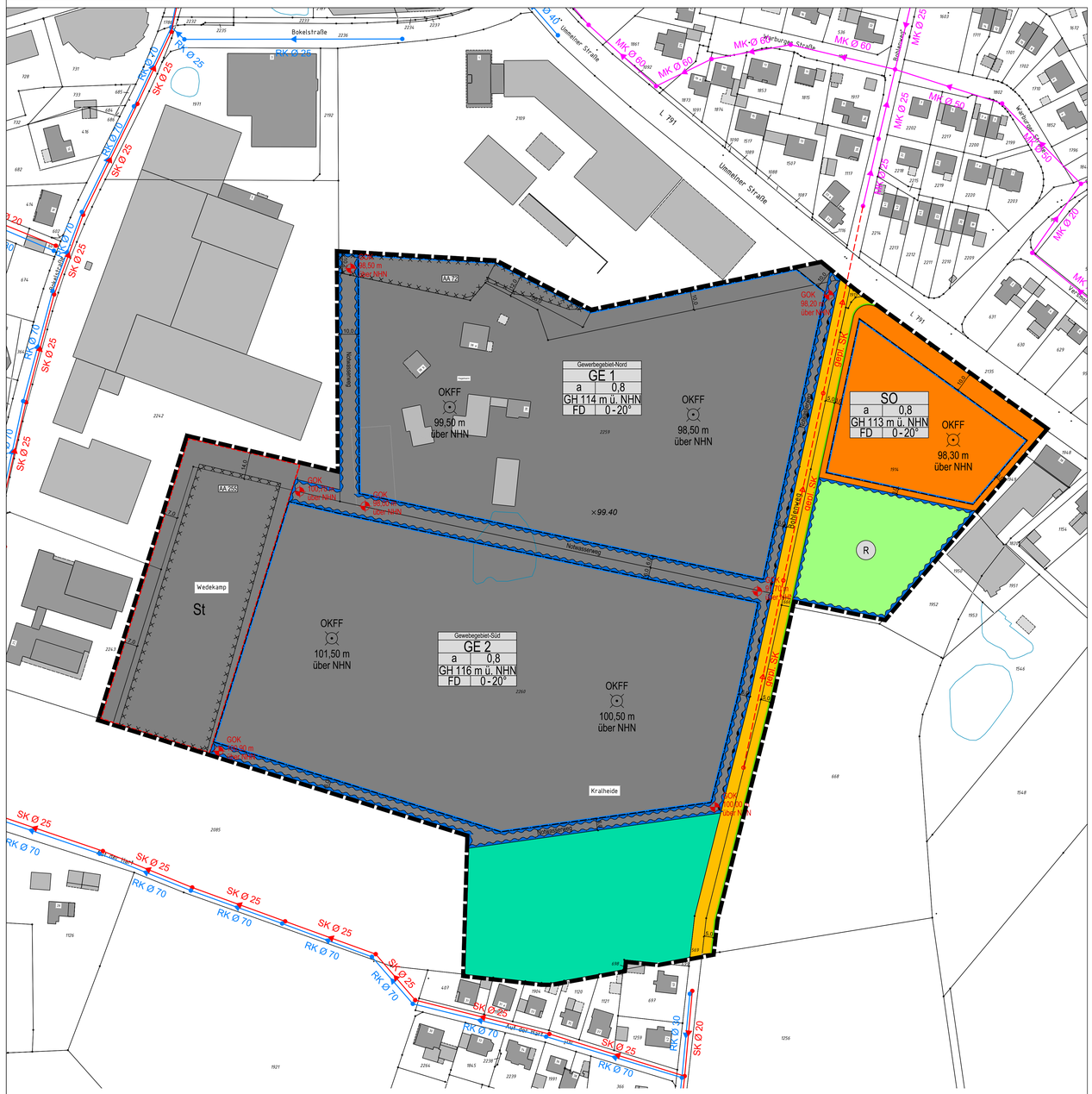
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE 1 — Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO)
- GE 2 — Gewerbegebiet 2 (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- z.B. GH 114 m ü. NHN — Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlage / Attikahöhe, als Höchstmaß (NHN-Höhe)
- z.B. OKFF 105,50 m über NN — Oberkante Fertigfußboden (OKFF) (NHN-Höhe) als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlage
- z.B. GOK 100,00 m über NN — Mindest-Geländehöhe (GOK) (NHN-Höhe) zum Starkregenabfluss als unterer Bezugspunkt Regelung des Wasserabflusses

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 und Absatz 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 und Absatz 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Absatz 1 Nummer 18 und Absatz 6 BauGB)

- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind Umgrenzung der Flächen (§ 9 Absatz 5 Nummer 3 und Absatz 6 BauGB)
- z.B. AA255 — Altablagerung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift
(§ 9 Absatz 4 BauGB im Verbindung mit § 89 BauO NRW)

- FD — Flachdach, flachgeneigtes Dach
- 0 - 20° — Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- MK — vorh. Mischwasserkanal
- SK — vorh. Schmutzwasserkanal
- RK — vorh. Regenwasserkanal
- gepl. SK — gepl. Schmutzwasserkanal
- 31/1 / 33/3 — Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 33 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- ×99.40 — Vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN-Höhe) Vermessungsbüro Dipl.-Ing-U- Elschen Goldschmiedeweg 17, 32051 Herford

STAND: [16.04.2025], [TE]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO

jeweils unter der Maßgabe der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Lärm-Emissionskontingentierung LEK inklusive Zusatzkontingent LEK,zus (Lärm-Kontingentierung nach DIN 45691)

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Absatz 9 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO
- Biogasanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nummer 225) geändert worden ist) darstellen
- Tankstellen gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO

1.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gebäude für Mitarbeitenden-Unterkünfte und -Wohnungen einschließlich der erforderlichen Aufenthalts-, Sozial- und Hygieneräume, ausschließlich im funktionalen Zusammenhang mit Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Überschreitungen i. S. des § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 und 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen / Attikahöhe wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten bestimmt.

Als mindestens einzuhaltender unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO werden NHN-Höhen als Oberkante Fertigfußboden (OKFF) bestimmt. Es gilt der Eintrag der Referenzhöhe in der Planzeichnung als unterer Bezugspunkt. Die Referenzhöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundstücksfläche durch Interpolation zu ermitteln (Der Bauherr hat die Höhe der 4 Eckpunkte seiner baulichen Anlage vermessen zu lassen. Wenn die genaue Lage des Gebäudes feststeht, können die Bezugspunkte durch Interpolation aus den o.g. Vermessungspunkten errechnet werden.)
Um den Starkregenabfluss von den privaten Grundstücken zu ermöglichen, sind die erforderlichen Geländehöhen (GOK) (NHN-Höhe) auf den einzelnen Baugrundstücken mindestens einzuhalten. Bis zur Geländehöhe (NHN-Höhe) ist das Gelände mindestens aufzufüllen bzw. darf maximal abgetragen werden. Es gilt der Eintrag der Geländehöhen in der Planzeichnung. Die Geländehöhen sind verbindlich heranzuziehen. Zwischenwerte sind innerhalb der maßgeblichen Grundstücksfläche durch Interpolation zu ermitteln.

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB)

3.1 Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind Parkhäuser oder Parkpaletten zulässig. Pkw-Stellplätze, Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Zweirad-/Fahrradstellplätze sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des Bohlenweges ist die Errichtung von Feuerwehrumfahrt- und -aufstellflächen sowie die Errichtung von Zu- / Abfahrten für Fahrzeuge des Feuerwehr- und Rettungswesens mit der Unterbrechung des Zu- und Abfahrtsverbotes zulässig.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (Retentionsfläche)
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 b BauGB)

Die Retentionsfläche ist als technische Wasserwirtschaftliche Anlage mit Einfriedung / Absperrung herzustellen: max. Volumen 3.200 m³, max. Wasserstand 0,42 m (Wasserspiegel max. 98,20 m ü. NHN; Sohle: ca. 76,72 m ü. NHN). Eine auftriebssichere Abdichtung vor Schichten/Grundwasser ist vorzunehmen. Eine Versickerung in den Untergrund ist aufgrund des Grundwasserabstandes nicht zulässig. Die Entleerung der Retentionsfläche ist durch den Eigentümer mit dem Umweltbetrieb und dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

7. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (Notwasserwege)
(§ 9 Absatz 1 Nummer 16 d BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind von jedweder Bebauung freizuhalten. Bauliche Anlagen, die den Abfluss nicht behindern sind zulässig (Stellplätze, Erschließungs- und Bewegungsfläche als unversiegelte Bodenflächen, Raseneinsaat ohne Sträucher / Bäume).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

8.1 Mit Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Flächen
Innerhalb des Plangebietes wird für alle privaten Baugrundstücke eine mit einem Leitungsrecht zugunsten privater Dritter zu belastende Fläche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB festgesetzt. Durchleitungsrechte zugunsten Dritter sollten grundbuchrechtlich gesichert werden. Bei einer Kanalverlegung in privaten Flächen ist eine entsprechende Absicherung zugunsten des Umweltbetriebes - Stadtentwässerung der Stadt Bielefeld erforderlich. Die erforderliche abzusichernde Trassenbreite ist abhängig von der erforderlichen Kanaldimensionierung, beträgt jedoch mindestens 4,00 m.

9. Für Flächen sowie für Teile baulicher Anlagen: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB)

9.1 Dachbegrünung
Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² sind außerhalb von Dachöffnungen/-fenstern sowie technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen zu mindestens 50 % zu begrünen. Es ist mindestens ein 6 cm schichtiger Substrataufbau herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).

9.2 Fassadenbegrünung
Für die Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen gilt:
Außenfassaden ab 400 m² zusammenhängender Gesamtfassaden-/Wandfläche zwischen zwei seitlichen Wandabschlüssen sind auf der Fläche außerhalb von Wandöffnungen wie Fenster, Türe, Tore und Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zu mindestens 30 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Es sind Selbstklimmt und Gerüstkletterpflanzen als bodengebundene Fassadenbegrünung (Pflanzfläche mind. 0,5 m²) zulässig. Nicht-bodengebundene Fassadenbegrünung, also in Kübeln oder anderen Systemen wachsende Pflanzen, ist zulässig, wenn der hierfür erforderlichen Einrichtung keine bauordnungsrechtlichen Gründe entgegenstehen.
Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:

Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.
Schlingknöterich	Fallopia baldschuanica

9.3 Stellplatz-Materialien
Die Oberfläche von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.): Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.
Bei Beseitigung des Niederschlagswassers über sickerfähiges Pflaster, verlegt mit Gefälle in die Grünanlagen, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung.
Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Bielefeld einzureichenden Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird hingewiesen.
Das anfallende Niederschlagswasser muss vorgereinigt werden, bevor es versickert wird. Die Vorreinigung geschieht entweder über die belebte Bodenzone oder ist dies nicht möglich, muss das Niederschlagswasser über technische Anlagen vorgereinigt werden.

9.4 Bepflanzung Stellplätze
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 zusammenhängenden Stellplätzen ist für je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu pflanzen.
Es wird auf die Regelung der Landesbauordnung NRW verwiesen.

10. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Absatz 4 BauGB)
Örtliche Bauvorschrift (§ 89 BauONRW)

10.1 Dachform / Dachneigung
Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Dachneigung < 20° zulässig.

10.2 Anlagen der Außenwerbung
Gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.1995, Stand vom 05.01.2019 dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Absatz 1 und des § 27 gleich. Für nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m² und für Anlagen gemäß der Landesbauordnung und für Werbeanlagen an Fahrgaststunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung soll die Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot des Satzes 1 zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Für Anlagen nach Satz 3, die einer Baugenehmigung bedürfen, darf die Baugenehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

1. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Absatz 4 BauGB)
Landeswassergesetz (LWG NRW)

11.1 Niederschlagswasserbeseitigung
Das anfallende Niederschlagswasser in dem „Gewerbegebiet Süd" ist durch eine Kombination von dezentralen Regenwasserbewirtschaftungselementen (Dachbegrünung bzw. Dachretention, Constructed Wetlands, Baum-Rigolen, Rigolen, Gedichtete Rigolen (Regenwasserrückhaltung) zu bewirtschaften und in die südlich angrenzende Waldfläche abzuleiten. Es muss dabei ausgeschlossen werden, dass das Wasser über einen längeren Zeitraum auf den Flächen steht. Dabei ist eine gedrosselte Ableitung von 2 l/s*ha der Elemente zulässig.
Das anfallende Niederschlagswasser in dem „Gewerbegebiet Nord" ist durch eine Kombination von dezentralen Regenwasserbewirtschaftungselementen (Dachbegrünung bzw. Dachretention, Constructed Wetlands, Baum-Rigolen, Rigolen, Gedichtete Rigolen (Regenwasserrückhaltung) zu bewirtschaften. Dabei ist eine gedrosselte Ableitung von maximal 5 l/s der Elemente zulässig. Die gedrosselte Ableitung soll in den Kanal in der Bokelstraße erfolgen.
Das anfallende Niederschlagswasser in dem „Sonstigen Sondergebiet" ist durch oberflächige Versickerungsanlagen dezentral zu bewirtschaften. Bei einem Bodendurchlässigkeitsbeiwert kf = 1,0*10-4/ m/s und einem 5-jährlichen Modelregen ist bei einer Muldentiefe von 0,20 m eine Fläche von mindestens 950 m² vorzusehen. Die Fläche ist separat zu der Retentionsfläche nach § 9 Absatz 1 Nummer 16 b) BauGB zu errichten.
Das anfallende Niederschlagswasser von Stellplätzen, Erschließungs- und Bewegungsflächen muss vorgereinigt werden, bevor es versickert wird. Die Vorreinigung geschieht entweder über die belebte Bodenzone oder ist dies nicht möglich, muss das Niederschlagswasser über technische Anlagen vorgereinigt werden.

KENNZEICHNUNG

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Altablagerung AA 255 ist die Schottertragschicht zur Ableitung möglicher Deponiegase als gasdurchlässige Drainschicht mit einem reduzierten Feinkornanteil (< 5%) auszuführen.

SONSTIGE HINWEISE

Überflutungsnachweis
Die DIN 1986-100 fordert für Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche die Durchführung eines Überflutungsnachweises. Für entsprechende Baugrundstücke muss ein Überflutungsnachweis im Bau-/Anlagengenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Überflutungsvorsorge
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe zum festgesetzten unteren Bezugspunkt nach § 18 BauNVO angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen 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 Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Bodenluft
Im Rahmen der geplanten Tiefbaumaßnahmen zur Errichtung von Stellplätzen, Erschließungs- und Bewegungsfläche gemäß Bebauungsplan sind aus vorsorglicher Sicht baubegleitende arbeitsschutztechnische Messungen (Freimessungen mittels z.B. Viergaswarngerät) durch einen Gutachter vorzunehmen. Sollten sich hierbei Hinweise auf Methan- und/ oder Kohlendioxid ergeben, sind die Arbeiten zunächst einzustellen und das weitere Vorgehen hinsichtlich des Arbeitsschutzes und der Bauausführung neu zu planen und festzulegen.

Archäologische Voruntersuchungen
Vor Abbruch der im Plangebiet befindlichen Hofstelle Hagemann, ehemals Weimann, (Flurstück 2259) ist der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961 hinzuzuziehen, um zu entscheiden, welche weiteren Maßnahmen notwendig sind, um auftretende Befunde und Funde im Boden archäologisch zu bergen und zu dokumentieren.

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse 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 Absatz 2 DSchG NW).
Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

Bodenkundliche Baubegleitung
Auf Verlangen der zuständigen Bodenschutzbehörde kann vor dem Beginn der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes, für deren Durchführung auf den Boden einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von 0,3 ha oder mehr eingewirkt wird (Bebauung, Erschließung, Versickerung, etc.), ein Konzept zum fachgerech- ten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit verlangt werden (Bodenschutzkonzept). Dieses Bodenschutzkonzept (ggf. mit Bodenschutzplan) ist mit dem Umweltamt / Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bielefeld abzustimmen. Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.
Die bodenkundliche Baubegleitung i. S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung und Ausschreibung als auch für die Phase der Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen für den baubegleitenden Bodenschutz gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.

Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Fassadenfarbe
Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringer Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mittlerer Grauton oder pastellartige Farbtöne gewählt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Nr. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444);

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) Nr. 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom

_____

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am o. g. Datum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36.1 „Gewerbegebiet Ummelner Straße, Bohlenweg / Ummeln" - Stadtbezirk Brackwede - aufzustellen.

Die in diesem Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.

Bielefeld, den _____

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I.A.

- . Ausfertigung -

BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1

"GEWERBEGEBIET UMMELNER STRAßE, BOHLENWEG / UMMELN"

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG

PLANVERFASSER:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennbuchallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7296-0
fax +49 5205 7296-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

PLANGEBIET: TEILBEREICH SÜDLICH DER UMMELNER STRAßE / BEIDSEITIG DES BOHLENWEGES

GEMARKUNG/ FLUR: GEMARKUNG UMMELN, FLUR 34 TLW.

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG 23.09.2024

MAßSTAB: 1:1.000

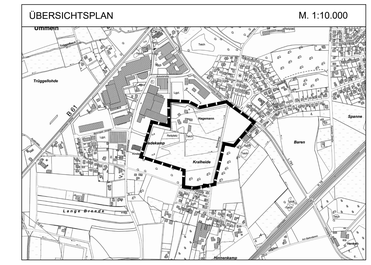
0 5 10 20 40 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 36.1
"GEWERBEGEBIET UMMELNER STRAßE, BOHLENWEG / UMMELN"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000


Ummeln
Triggelhöhe
Bokelstraße
Ummelner Straße
Warburger Straße
Johannisweg
Bohlenweg
Kralheide
Wedekamp
Notwasserweg
Landgrabenweg
Am Stadtholz
Am Hagen
Am Bokel
Am Bokelbach
Am Bokelbrink
Am Bokelgrund
Am Bokelhang
Am Bokelkamp
Am Bokelmoor
Am Bokelsiek
Am Bokelsteg
Am Bokelwald
Am Bokelweg
Am Bokelwiese
Am Bokelwinkel
Am Bokelwinkel
Am Bokelwinkel