BEBAUUNGSPLAN NR. III/A 20

„Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Lesefassung)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE und eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO):
- mit Nutzungseinschränkungen wie unter Punkt 1.1.1 bestimmt sowie
- mit Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie unter Punkt 1.1.2 bestimmt

1.1.1 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO:

Gemäß § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO gelten für die nach § 8 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen sowie für die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 BauNVO folgende Einschränkungen in allen GE- und GEe-Teilflächen:

a) Selbstständige Lagerplätze für Schüttgüter und Schrottplätze sind unzulässig.

b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Kinos sind unzulässig.

c) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Prostituiertenunterkünfte u. Ä.) sind unzulässig.

d) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; hiervon gilt abweichend:
   - Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, sonstigen Fahrzeugen, Landmaschinen und Zubehör sowie Verkaufsstellen für Brenn- und Baustoffe einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen können als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden;
   - Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme gemäß § 31 Absatz 1 BauGB zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht; die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

e) Freiflächensolaranlagen sind unzulässig.

f) Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV darstellen, sind unzulässig.

g) Tankstellen sind unzulässig.

h) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

i) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

j) Vergnügungsstätten jeglicher Art sind unzulässig.

k) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

1.1.2 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO in Verbindung mit Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659):

In Teilbereich GE3 sind Betriebs-/Anlagenarten der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nummer 1 bis 80 einschließlich) sowie Betriebs-/Anlagenarten mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

2.1.1 Die zulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen (GH) werden als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Für die Ermittlung der maximalen Höhe gilt bei Gebäuden die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses als oberer Bezugspunkt; bei den sonstigen baulichen Anlagen ist die Oberkante des jeweils obersten Bauteils der betreffenden baulichen Anlage maßgeblich.

2.1.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31 Absatz 1 BauGB:
Überschreitungen der festgesetzten Gesamthöhe bei Gebäuden durch untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 3,0 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Absatz 4 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

3.2 Nebenanlagen zur Energieversorgung (§ 14 Absatz 2 BauNVO), hier Trafostationen:
Zur Energieversorgung des Gewerbegebiets ist die Errichtung von Versorgungsanlagen/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

4.1 Flächen mit Leitungsrechten als Notwasserwege bei Starkregenereignissen zugunsten der Stadt Bielefeld und der Gewerbebetriebe im Plangebiet (L(N)): Im Bereich der Notwasserwege sind für die Ableitung von Niederschlagwasser bei Starkregenereignissen in den Teilflächen a jeweils muldenartige Vertiefungen sowie in der Teilfläche b eine Mulde anzulegen und funktionsgerecht zu unterhalten.

5. GEBIETE, IN DENEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN NACH § 3 ABSATZ 1 DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES BESTIMMTE GERÄUSCHEMISSIONSKONTINGENTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB)

5.1 Geräuschkontingentierung durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)
In den in der Tabelle aufgeführten Teilflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP, definiert als Lw“ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	IFSP in dB(A) tags	IFSP in dB(A) nachts
GE1	60	45
GE2	65	50
GE3	65	50
GEe1	55	40
GEe2	55	40

Vereinfachung für gering Lärm emittierende Betriebe (Kappungsgrenze):
Ein Betrieb ist bereits zulässig, wenn der Beurteilungspegel der von ihm emittierten Betriebsgeräusche einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (nach TA Lärm, GMBl. 1998 Nummer 26, S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5) an dem vom Lärm am stärksten betroffenen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Betriebs nicht überschreitet.

Hinweis und Ermittlungsgrundlagen:
- Grundlage der Festsetzungen und der Ableitung und Definition der IFSP:

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im Rahmen zur östlichen Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes OWL auf der Basis des Planungsstandes 01/2024, AKUS GmbH, BLP-24 1039 01, 11.04.2024, mit den dort genannten Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, hier insbesondere TA Lärm (GMBl Nummer 26/1998 S. 503, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, BAnz AT 08.06.2017 B5) und DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ Allgemeines Berechnungsverfahren (Deutsches Institut für Normung e. V., Ausgabe Oktober 1999, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel an den im Verfahren betrachteten relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

- Ermittlungsgrundlagen bzw. Vorgehensweise zur Ermittlung der sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe dort, Kapitel 6):
  - Höhe h der Flächenschallquellen über Grund: h = 1,5 m.
  - Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
  - Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ zur Ermittlung der Immissionskontingente (siehe oben). Dabei ist für den Bodenfaktor G „Mischboden“ mit G = 0,5 anzunehmen.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

6.1 Passiver Schallschutz vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1 (Luftschalldämmung von Außenbauteilen): Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen IV bis VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von schutzbedürftigen Räumen bauliche Schutzvorkehrungen mit dem gutachterliche ermittelten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w.ges}$ der Außenbauteile in Anlehnung an die DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen.

Lärmpegelbereich	R`w.ges der Außenbauteile für Büroräume und Ähnliches
IV	35 dB
V	40 dB
VI	45 dB
VII	53 dB

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 20 „Gewerbegebiet südlich der Vinner Straße und östlich der Straße Kreuzbusch einschließlich einer Fläche nördlich des Vogelbachs“ der Stadt Bielefeld, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus, 11.11.2025.

6.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31 Absatz 1 BauGB: Ausnahmen von der Regelung gemäß Punkt 6.1 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20, 25 BauGB)

7.1 Extensivgrünland mit Ufergehölzstreifen (§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

Ziel: Nutzungsextensivierung und ökologische Aufwertung des Gewässerrandstreifens entlang des Vogelbachs

Maßnahmen:

a) Südlicher bachzugewandter Teilbereich mit einer Breite von im Mittel 5 m ab südlicher Geltungsbereichsgrenze
   - Sohlanhebungen und Uferabflachungen sowie Förderung der Strukturvielfalt durch Einbringen von Totholz
   - Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten Laubbäumen in Gruppen 2–5 Pflanzen; Pflanzqualität: leichte Heister, 2x verpflanzt, 100–150 cm Höhe
   - Geländemodellierungen für eine naturnah gestaltete Wasserableitung aus dem Regenrückhaltebecken einschließlich erforderlicher Befestigungen sowie unterirdisch verlegte Zuleitungen in Richtung Vogelbach sind zulässig

b) Nördlicher Teilbereich (Randstreifen zur Regenrückhaltemaßnahme) anschließend an die Maßnahmen unter a) mit einer Breite von im Mittel 5 m
   - Anlegen, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer Feuchtgrünlandbrache
   - fachgerechte Einsaat einer standortgerechten Regiosaatgutmischung (z. B. für Feuchtgrünland oder Uferbereiche) mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 %
   - Geländemodellierungen für eine naturnah gestaltete Wasserableitung aus dem Regenrückhaltebecken einschließlich erforderlicher Befestigungen sowie unterirdisch verlegte Zuleitungen in Richtung Vogelbach sind zulässig.

Hinweis: Weitergehende Einzelheiten (Empfehlungen/Hinweise) zur Maßnahme siehe Umweltbericht

7.2 Anpflanzung von großkronigen Einzelbäumen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):

Entlang der Planstraßen und des Fuß-/Radwegs sind gemäß Eintrag in der Plankarte straßenbegleitend Baumreihen zu entwickeln. Hierfür ist alle 10 m ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18–20 cm, 3-fach verpflanzt zu pflanzen. Im Bereich von

zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke kann auf einzelne Bäume verzichtet werden. Folgende Baumarten sind zu verwenden:
- entlang der Planstraßen: jeweils in gleichen Anteilen Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Allershausen'), Ungarische Eiche (Quercus frainetto), Ulme (Ulmus 'Rebona'), Silberlinde (Tilia tomentosa 'Brabant')
- entlang des Fuß-/Radwegs: Holländische Linde (Tilia x europaea/Tilia x vulgaris)

7.3 Anpflanzung von Baumhecken (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Innerhalb der mit einer Tiefe von 10 m bzw. 6 m entlang der Grenzen des Gewerbegebiets festgesetzten Pflanzflächen ist eine 5- bzw. 3-reihige freiwachsende und geschlossene Landschaftshecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Innerhalb dieser Baum-/Strauchpflanzung ist alle 15 m ein Laubbaum 1. Ordnung in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12–14 cm, 3x verpflanzt zu setzen. Für die weitere Unterpflanzung sind die folgenden Pflanzqualitäten und -abstände umzusetzen:
- Bäume 2. Ordnung als leichte Heister, 2x verpflanzt, Höhe 100–150 cm, in Gruppen von 3 Bäumen, Pflanzabstand 1,00 m in und 1,50 m zwischen den Reihen
- Sträucher mit 3–4 Trieben, Höhe 60–100 cm, Pflanzabstand 1,00 m innerhalb der Reihen und 1,50 m zwischen den Reihen, Pflanzverband gruppenweise zu 5 Pflanzen einer Art, innerhalb der Reihen und zwischen den Reihen wechselnde Gruppen

Artenvorschläge:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Spitz-Ahorn
Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Faulbaum, Vogelkirsche
Sträucher: Hasel, Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhüttchen, Schlehe, Hundsrose, Schneeball

7.4 Dachbegrünung von Gebäuden und Gebäudetrakten mit Büro-/Verwaltungsnutzungen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB):
Dächer von frei stehenden Büro-/Verwaltungsgebäuden sowie von Gebäudetrakten mit Büro- und Verwaltungsnutzungen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit standortgerechter Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist jeweils zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die Dachflächenbereiche, die für erforderliche betriebs-/gebäudetechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Belichtungselemente, für Terrassen-/Aufenthaltsbereiche etc. genutzt werden.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung ist zu achten.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW)

8.1.1 Gestaltung von Solaranlagen:
Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m zulässig.

8.1.2 Fassadengestaltung:
An allen den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs (einschl. des F/R Kreuzbusch) zugewandten Gebäudewandflächen sind reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünungen, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

8.1.3 Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
   - Die Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 100 m² betragen.
   - Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

b) Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stätte der Leistung zulässig:
   - Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen.
   - Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 5,0 m² nicht überschreiten.
   - Die Gesamthöhe wird auf 6,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
   - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal 1 Einzelanlage oder 1 Gruppe von maximal 3 baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig.

c) Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
   - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro lfd. 10 m Grundstücksbreite zulässig, insgesamt aber maximal 6 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
   - Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

d) Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen: Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig. Hierzu zählen insbesondere die Farbtöne:
- Tagesleuchtfarben: RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchthellorange), RAL 3024 (Leuchtrot), RAL 3026 (Leuchthellrot), RAL 6038 (Leuchtgrün);
- Farben im Straßenverkehr: RAL 1023 (Verkehrsgelb), RAL 2009 (Verkehrsorange), RAL 3020 (Verkehrsrot), RAL 4006 (Verkehrspurpur), RAL 5017 (Verkehrsblau), RAL 6024 (Verkehrsgrün), RAL 7042 (Verkehrsgrau A), RAL 7043 (Verkehrsgrau B), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9017 (Verkehrsschwarz).

8.1.4 Einhausung von Dachaufbauten:
Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern sie auf den öffentlichen Raum wirken, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.

8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89 Absatz 1 Nummer 5 BauO NRW)

8.2.1 Gewerbliche „Vorgartenfläche“:
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer Tiefe von mindestens 5,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) als Rasen-/Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kies-/Schotterflächen sind unzulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) unzulässig. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Bereiche der zulässigen Zu-/Abfahrten auf die Grundstücke sowie Flächen für die der Energieversorgung des Gebiets dienenden Anlagen (siehe Punkt 3.2) bleiben hiervon unbenommen.

8.2.2 Einfriedungen:

a) Einfriedungen entlang der Planstraßen und entlang des Fuß-/Radwegs sind heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen als Schnitthecke oder als freiwachsende Hecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über neuem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 5,0 m von der Begrenzungslinie der Straßen und Wege abgesetzt sind. Abweichungen bezüglich der Anordnung der anderen Einfriedungen können – unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen – insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden.

b) Entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich sowie entlang der Vinner Straße sind Zaunanlagen innerhalb der Pflanzflächen gemäß Punkt 7.3 zulässig, hierbei ist mindestens eine Gehölzreihe gebietsaußenseitig vorzupflanzen.

8.2.3 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen, die nicht unter die Solaranlagenpflicht des § 48 Absatz 1a BauO NRW in Verbindung mit der Solaranlagen-Verordnung NRW (SAN-VO NRW) fallen:
Für jeweils angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm in einem regelmäßigen Raster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und mit Stauden zu begrünen. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.

Hinweise:
Geeignete Baumarten sind z. B. Feldahorn, Hopfenbuche, Blumen-Esche, Hainbuche, Schwedlers Blut-Ahorn; als Begrünung der Baumscheiben eignen sich z. B. Johanniskraut-Arten (Hypericum), Storchschnabel-Arten (Geranium), Lavendel (Lavendula), Katzenminze (Nepeta), Dost-Arten (Origanum), Knöterich-Arten (Bistorta).

8.2.4 Beschaffenheit von Pkw-Stellplätzen:
Die Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nummer 348);

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 Nummer 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nummer 323);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225).

<u>Anmerkungen:</u>

Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absatz 4 – 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE

Bau- und Bodendenkmalschutz: Nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen kann ein Auftreten von Bodendenkmalsubstanz in Form urgeschichtlicher Hofstellen und zugehörigen Bestattungsplätzen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Plangebiet im Vorfeld von Baumaßnahmen durch gezielte Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern zu überprüfen; dies könnte durch Mitarbeitende des LWL-Archäologie erfolgen, sofern ein Bagger samt Fahrer zur Verfügung stellt wird. Zur Vermeidung von Verzögerungen im Zuge der Bauphase wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) empfohlen. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn von Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen mindestens 2 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
Generell gilt: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt 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 ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 14 ff. DSchG NRW).

Altlastenfunde: Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (zum Beispiel Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

Kampfmittelgefährdung: Im Zuge einer Luftbildauswertung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe im Plangebiet eine erkennbare Kriegsbeeinflussung festgestellt. Aus diesem Grund ist es nicht ausgeschlossen, dass sich in dem orange gekennzeichneten Bereich im Plangebiet bisher nicht gefundene Kampfmittel befinden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.
Allgemein gilt: Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.



Überflutungsschutz: Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe). Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Bäume im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen: Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

Artenschutz: Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (v. a. §§ 39, 44 BNatSchG) zu beachten.
Hinsichtlich der Baufeldräumung in der Teilfläche GEe1 gilt darüber hinaus: Vor Beginn von Abbrucharbeiten ist das Gebäude durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende Maßnahmen mit dem Umweltamt – untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Auslage DIN-Norm, RAL-Farben: Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften DIN ISO 9613-2 und DIN 4109-1 sowie die RAL-Farben können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

Einschränkungen für bauliche Anlagen sowie für Anlagen der Außenwerbung entlang der A 2 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen für bauliche Anlagen entlang von Bundesautobahnen wird verwiesen, insbesondere auf § 9 FStrG. Innerhalb der Anbauverbotszone (Entfernung bis zu 40 m zum befestigen Fahrbahnrand) sind Hochbauten, Aufschüttungen/Abgrabungen größeren Umfangs sowie Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Innerhalb der Anbaubeschrän-

kungszone (Entfernung bis zu 100 m zum befestigen Fahrbahnrand) bedürfen diese der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamts. Eine Baugenehmigungsfreiheit gemäß BauO NRW entbindet nicht von der Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Der auf externen Flächen nachzuweisende Kompensationsbedarf beträgt 181.745 Flächenwerte/Biotopwertpunkte. Dieser Nachweis erfolgt auf dem Ökokonto „Bentruper Streuobstwiesen“.