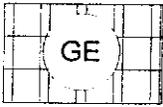
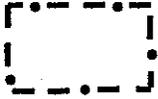
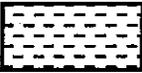
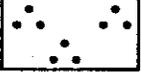
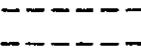


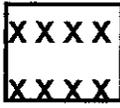
6.	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB
  X X X X X	<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau-</u> <u>gebieten und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 18 (5) BauNVO Soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen ergeben. <u>Altablagerung I 69 (Teilflächen der ehemaligen Schrapperkuhle)</u> gemäß § 9 (5) 3
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<u>Gewerbegebiete – GE –</u> gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO und §§ 1 (5), (6) und 1 (8), (9) <u>Zulässig sind:</u> <ul style="list-style-type: none"> - nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; je Betrieb ist 1 Wohneinheit zulässig. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Innenschallpegel nach VDI 2719 für Wohngebäude eingehalten wird. - Kraftfahrzeugbetriebe und damit verbunden auch die Durchführung von Autolackier- und Karosseriearbeiten, wenn durch bauliche und technische Schutzvorkehrungen sowie durch Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen ausgeschlossen ist. <u>Unzulässig sind:</u> <p>Nach § 1 (5), (8), (9) BauNVO gemäß § 8 (2) 1 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art - die Ausnahmen gemäß § 8 (3) 2, 3 BauNVO

	<p>Ausnahmen: Folgende Einzelhandelsnutzungen gemäß § 8 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kfz-Handel - Bei Betrieben ist im Rahmen des so genannten Fabrikverkaufs der Verkauf von selbstproduzierten Waren des Betriebes oder von Lizenzprodukten an Endverbraucher auf einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m² zulässig. <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die gewerbliche Nutzung unterliegt für den Zeitraum bis zur Überplanung der nördlich im Wald vorhandenen Wohngebäude Brackweder Straße 32j, 32k, 32l, 32n, 32q folgenden Einschränkungen: Im Baugenehmigungsverfahren ist durch Gutachten nachzuweisen, dass die Werte eines Mischgebietes entsprechend der DIN 18005 bei der oben angesprochenen Wohnbebauung eingehalten werden.</p>
2	<p><u>Maß der baulichen Nutzung</u> gemäß § 9 (1) BauGB</p>
<p>GRZ 0,8</p> <p>GFZ 2,4</p> <p>GH</p>	<p><u>Grundflächenzahl</u> gemäß §§ 16 (2) 1, 17, 19 BauNVO</p> <p><u>Geschossflächenzahl</u> gemäß §§ 16 (2) 2, 17, 20 BauNVO</p> <p><u>Höhen baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße Stadtring</p> <p>Gebäudehöhe – GH – 14,00 m; 17,00 m; 22,00 m</p> <p>Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o. ä.).</p> <p><u>Ausnahme:</u></p> <p>Für den Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße ist anstelle der beiden seitlichen Türme von 17 m Höhe auch ein Turm mit einer Höhe von 17 m innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m gemessen ab der Straße Stadtring zulässig. Bei Inanspruchnahme dieser Ausnahme entfallen die beiden seitlichen Türme.</p>

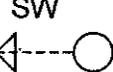
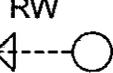
3	<p><u>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1) BauNVO</p>
<p>a</p> 	<p><u>Bauweise</u> gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (1) BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis max. 150 m sind zulässig</p> <p><u>Baugrenze</u> gemäß § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 23 (3) BauNVO</p>
4	<p>Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO</p>
	<p>Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Die Stellplatzflächen sind zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Einlauf in die öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück zurückzuhalten (siehe auch unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen).</p> <p><u>Ausnahme:</u> Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn städtebauliche, bauordnungsrechtliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.</p>
5	<p><u>Verkehrsflächen</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
    <p>P</p>	<p><u>Straßenbegrenzungslinie</u></p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch als Abgrenzung von Verkehrsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen.</p> <p><u>Öffentliche Verkehrsfläche</u> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p> <p><u>Ein- bzw. Ausfahrten</u> gemäß § 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB</p> <p><u>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</u></p> <p>Zweckbestimmung</p> <p>Parkplatz (Friedhof)</p>

6	<p><u>Flächen für die Versorgung, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 12, 13, 14, 20, 21 sowie § 9 (5) BauGB</p>
   <p>G+F+L</p> 	<p><u>Versorgungsfläche</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung: Gasreglerstation</p> <p>Netztrafostation</p> <p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p> <p>Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> § 51 a Landeswassergesetz</p> <p>Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Einlauf in die öffentliche Kanalisation auf dem Grundstück zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge darf den natürlichen Landabfluss in Höhe von 10 l/s*ha nicht überschreiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht zulässig.</p>
7	<p><u>Grünflächen</u> gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>
  	<p><u>Öffentliche Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>Zweckbestimmungen: Parkanlage</p> <p>Die Darstellung der Fußwege in den öffentlichen Grünflächen erfolgt nur nachrichtlich.</p>

8	<p><u>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u> gemäß § 9 (1) 25 BauGB</p> <p><u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> gemäß § 9 (1) 20 BauGB</p>
	<p><u>Vorgartenfläche</u></p> <p>In den Gewerbegebieten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 5,00 m als Grünanlage anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Innerhalb der Vorgartenfläche sind entlang der Straße Stadtring jeweils im Abstand von 15,00 m standortgerechte heimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p><u>Ausnahme:</u></p> <p>Für notwendige Zufahrten kann die Befestigung der Vorgartenfläche zugelassen werden. Je Grundstück sind zwei Zu- und Abfahrten auf die Straße Stadtring zulässig.</p> <p>Bei Nutzung der Gewerbegrundstücke durch Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes ist die Nutzung der Vorgartenfläche entlang der Straße Stadtring als Ausstellungsfläche für Kraftfahrzeuge auf 50 % der Vorgartenfläche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Baumanpflanzungen (s.o.) durchgeführt werden und die Aufstellfläche mit großfugig verlegtem Pflaster (Rasengittersteine) befestigt wird.</p> <p><u>Stellplatzanlagen</u></p> <p>Die Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind mit standortgerechten heimischen Bäumen zu durchgrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein geeigneter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammdurchmesser 12 - 16 cm, fachgerecht zu pflanzen. Zu verwenden sind Baumarten wie: Stieleiche, Linde, Hainbuche, Ahorn. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens der Größe eines Stellplatzes vorzusehen. Durchgehende Pflanzflächen für Bäume sind in einer Mindestbreite von 2,00 m lichtet Maß anzulegen.</p> <p><u>Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u> gemäß §§ 1a (3), 9 (1a) und 135a (2) BauGB</p> <p>Auf der Grundlage der §§ 1a (3) und 135a (2) BauGB ist als Ausgleich für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes für Gewerbe, Erschließung und öffentliche Grünfläche zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den folgenden städtischen Grundstücken eine Ausgleichsmaßnahme mit einer Gesamtgröße von 31.875 m² in Form einer naturnahen Aufforstung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gemarkung Vilsendorf, Flur 4, Flurstück 394 tlw., Größe der Aufforstungsfläche 12.764 m² 2. Gemarkung Vilsendorf, Flur 4, Flurstück 394 tlw., Größe der Aufforstungsfläche 13.364 m² 3. Gemarkung Großdornberg, Flur 1, Flurstück 65 tlw., Größe der Aufforstungsfläche 5.747 m² <p>Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft naturnah zu unterhalten.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind gem. § 9 (1a) BauGB als Sammelausgleichsflächen den Grundstücken auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind zugeordnet. Es sind insgesamt 18.868 m² Ausgleichsfläche zum Ausgleich der Eingriffe auf den Bauflächen – GE- und 2.198 m² für den Ausgleich der Eingriffe aufgrund der Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich sowie Anteile von 10.809 m² aufgrund von Umwandlung von Wald in öffentliche Grünfläche.</p>
9	<p><u>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p>In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:</p> <p>Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in ruhebedürftigen Einzelräumen (u. a. Unterrichts- und Schulungsräume, Einzelbüros) 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p><u>Ausnahme:</u> Von den festgesetzten Vorkehrungen sind Ausnahmen zulässig, wenn nachweislich durch andere baulich technische Maßnahmen der Schallschutz erreicht wird, der durch die festgesetzten Vorkehrungen erreicht werden soll.</p>
10	<p><u>Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p>Bei Bebauung und Versiegelung durch Stellplatzanlagen sowie Zufahrten sind im gesamten Plangebiet technische Maßnahmen zur passiven Entgasung des Untergrundes vorzusehen. Die technischen Details sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.</p> <p>Im Plangebiet ist anfallender Bodenaushub bei Tiefbau- und Gründungsarbeiten gutachterlich in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu untersuchen.</p>

11	Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)
FD 0 – 15°	<p><u>Dachgestaltung</u> Dachneigung, Dachform</p> <p>Flachdach</p> <p>Dachneigung 0 – 15°</p> <p><u>Ausnahme:</u> Anderen Dachformen, wie Pultdach, flachgeneigtes Satteldach und Ähnliches sind als Ausnahme zulässig. Die maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten.</p> <p><u>Fassade</u></p> <p><u>Wandmaterialien</u> Stark reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.</p> <p><u>Werbeanlagen</u></p> <p>Bei der Errichtung, Anbringung, Änderung sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in das Orts- und Straßenbild harmonisch eingliedern. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Die Gesamthöhe jeder Einzelanlage darf 2,00m nicht überschreiten. Werbeanlagen als Ausleger dürfen eine max. Breite von 0,50m und eine Höhe von 3,00m nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 2,00m betragen.</p> <p>Für eine in die Fassade integrierte Werbeanlage ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 2,50 m zulässig.</p> <p>Innerhalb der Vorgartenfläche sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen dürfen die vorhandene Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,00 m überschreiten. Pro Betrieb sind max. 5 Werbeanlagen zulässig.</p> <p>Fahnen als freistehende Werbeanlagen sind zusätzlich nur zulässig, wenn nicht mehr als 5 Stück je Betriebsgrundstück errichtet werden und sie eine Gesamthöhe von 6 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sowie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Fahnen sind ausnahmsweise auch innerhalb der Vorgartenfläche zulässig.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen in einer Höhe von max. 1,00m zulässig. Außerhalb der Vorgartenfläche sind Einfriedungen bis max. 2,00m zulässig.</p>

12	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt												
 433 	vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer vorhandene Gebäude mit Hausnummer <table border="1" data-bbox="386 545 1471 655"> <tr> <td>GE</td> <td>17.00</td> <td>Baugebiet</td> <td>Gebäudehöhe</td> </tr> <tr> <td>0,8</td> <td>a</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>FD</td> <td>0-15</td> <td>Dachform</td> <td>Dachneigung</td> </tr> </table>	GE	17.00	Baugebiet	Gebäudehöhe	0,8	a	Grundflächenzahl	Bauweise	FD	0-15	Dachform	Dachneigung
GE	17.00	Baugebiet	Gebäudehöhe										
0,8	a	Grundflächenzahl	Bauweise										
FD	0-15	Dachform	Dachneigung										
	Kanal-Bestand  SW-Kanal  RW-Kanal Kanal-Planung  SW-Kanal  RW-Kanal  Gashochdruckleitung <p><u>Hinweis:</u> Grundwassermessstellen Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen. Die genaue Lage kann beim Stadtbetrieb Natur und Umwelt eingeholt werden. Sollte eine Grundwassermessstelle beschädigt oder beseitigt werden, so sind die erforderlichen Arbeiten mit dem Stadtbetrieb Natur und Umwelt abzustimmen. Die Arbeiten müssen von einem Fachbetrieb durchgeführt werden.</p>												