

Bebauungsplan

Nr.: I/S46 Teilplan 2

„Gewerbe-/Industriegebiet Windel“
Teilplan2
„Windels Hof“

Textliche Festsetzung

Satzung

4. Angabe der Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

C Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV NRW. 1995 S. 218);), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW. S. 687);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NRW S. 386).

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 § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218) als solche geahndet werden.

D Textliche Festsetzungen , Zeichenerklärungen und Anmerkungen

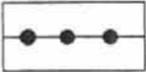
0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- soweit sich diese nicht durch Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Gewerbegebiet -GE -

gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 8 (2) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

gemäß § 8 (3) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind

gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

4. Tankstellen,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
6. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächen-, und Baumassenzahl (GRZ, BMZ)

gemäß §§ 16 - 21 BauNVO

Es gelten die Höchstwerte der BauNVO, soweit die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) und zulässige maximale Gebäudehöhe nicht entgegenstehen.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

z.B. GH_{max.} 10,0m Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

In dem Gewerbegebiet (GE) eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,0 m.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe)
- oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge bis maximal 70,0 m zulässig

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzten GRZ, GFZ und Baumassenzahl nicht entgegenstehen.

Anmerkung:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist die Baugrenze eingetragen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze sind mit Ausnahme der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den überbaubaren sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anmerkung:

Festsetzungen zu Stellplatzbefestigungen siehe hierzu Ziffer 9 der textl. Festsetzungen.

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

————— Straßenbegrenzungslinie

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

▲ — — — ▲ Einfahrtsbereich (Breite maximal 12m).

Mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches sind Zu- und Abfahrten von der Buschkampstraße und Wilhelmsdorfer Straße unzulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung:

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

● SK → vorhandener Schmutzwasserkanal (SK)

— W — vorhandene Wasserleitung (W)

Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern im Grundsatz entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z.B. auf Überbauung und Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

7. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

G.

Zweckbestimmung:

Garten

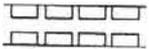
n.G.

Zweckbestimmung:

naturnahe Grünanlage

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

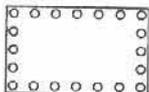
gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a, Abs. 3 BauGB

gemäß § 9 (1) 25 a, b, § 9 (1a) BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

a) Bepflanzungsflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind durchgängig zu bepflanzen. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerflächen oder zum Aufstellen von Werbeanlagen genutzt werden. Die Pflanzungen sollen das Gewerbegebiet landschaftsgerecht eingrünen und somit die Eingriffsfolgen ins Landschaftsbild mindern bzw. ausgleichen.

Die Pflanzungen sind im Zuge einzelner Baumaßnahmen anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Sie sind als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen (siehe auch Ziffern 4.4.4.2 und 4.9.2 des Einführungserlasses zum Bau- und Raumordnungsgesetz vom 3.3.1998).

Alternativ ist die Durchführung der Maßnahmen im Rahmen einer Verpflichtungserklärung als Folgemaßnahmenvertrag im Sinne des § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Die Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

- heimische, standortgerechte Laubbäume mit ca. 20%-Anteil, Laubsträucher mit ca. 80%-Anteil
- dichte Bepflanzung, Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Reihen ca. 1 m, Pflanzqualitäten: Heister und verpflanzte Sträucher
- geeignete Gehölzarten: Stieleiche, Berg- und Spitzahorn, Winterlinde, Birke, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Faulbaum, Salweide, Schneeball, Weißdorn, Hundsrose

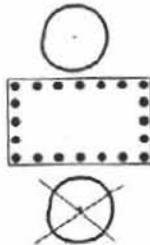
Die in diesen Flächen vorhandenen oder nach § 9 (1) 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind in die Neuanpflanzung einzubeziehen, bei Verlust zu ersetzen.

b) Begrünung der Stellplätze

Stellplatzflächen sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-14 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winterlinde, Sand-Birke oder Rot-Buche zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,0 m x 2,0 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist. Fahr- und Stellplatzflächen sind aus Gründen des Grundwasserschutzes (Schutz vor Verunreinigungen) mit einer geschlossenen bituminösen Deckschicht / Straßenbauweise (Oberfläche) zu versehen, die unbefestigten Flächen (z.B. Pflanzbeete, Baumstandorte) mit Bordsteinen einzufassen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



eingemessener, zu erhaltender Baum (gilt flächenbezogen)

eingemessenes zu erhaltendes Gehölz (gilt flächenbezogen)

überplanter Baum / Gehölz

Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume/Gehölze ist nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht.

Durch natürlichen oder sonstigen Verlust abgängige Gehölzbestände sind durch Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu ersetzen, so daß dauerhaft eine durchgängige, dicht bepflanzte Gehölzfläche erhalten bleibt. Geeignete Gehölzarten: siehe Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB (Ziffer 9a dieser textlichen Festsetzungen).

Anmerkung:

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld in der jeweils gültigen Fassung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 1 / S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel" – Teilplan 2 - anzuwenden.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1a) in Verbindung mit § 1a (3) BauGB

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes als Wald auf einer ca. 1,8 ha großen Fläche im Bereich Toppmans Feld (Gemarkung Senne I , Flur 17) gemäß Darstellung im Anlageplan durchzuführen; Einzelheiten hierzu sind in einer Verpflichtungserklärung im Sinne des § 11 BauGB zu regeln.

Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, zugeordnet.

10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Fassadengestaltung

Glänzende Materialien, wie z. B. keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile / Baumaterialien sind als Oberflächenmaterial unzulässig

Grelle Farbtöne, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen und die Gestaltung des Ortsbildes beeinträchtigen, sind unzulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung 15°-45°, sowie Sonderdachformen (z.B. Shed- oder Pultdächer)

Einfriedigungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen als Maschendrahtzäune / Metallgitterzäune sowie Holzlattenzäune bis zu einer Höhe 2,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Zulässig sind im gesamten Plangebiet:

- Werbeanlagen auf den Fassadenflächen. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen, wobei die Höhe jeder Einzelwerbeanlage am Gebäude das Maß von 2,0 m nicht überschreiten darf. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Es sind nur zwei Werbeanlagen pro Gesamtfassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite, die den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. privaten Wegen zugewandt ist, zulässig.
- Werbeanlagen als Ausleger, wenn die Fläche des Auslegers 1m² nicht überschreitet, die Ausladung nicht mehr als 1 m beträgt, und die Unterkante des Auslegers mindestens 3,0m über dem Gehsteig bzw. 4,5m über der Fahrbahn liegt.
- Werbeanlagen als freistehende Anlagen auf den Grundstücksflächen der Gewerbegebiete, wenn sie in einer Höhe bis zu max. 5,0 m über dem Gelände (z.B. an Masten, an Seilen) errichtet werden, wobei das Format der Werbefläche eine Länge von max. 3,0m und eine Breite von max. 2,0m

nicht überschreitet. Es sind nur zwei Einzelanlagen pro Betriebseinheit zulässig. Im Gewerbegebiet sind soweit sie von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind insgesamt maximal 6 freistehende Werbeanlagen zulässig.

- Belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen, wenn sie auf Fassaden benachbarter Gebäude übergreifen, sowie architektonisch bedeutsame Gebäudegliederungen überschneiden,
- Werbeanlagen auf den Dachflächen,
- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innen beleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben,
- Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen, die die Verkehrssicherheit an der Buschkampstraße und der Wilhelmsdorfer Straße beeinträchtigen können.

11. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld in der jeweils gültigen Fassung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 / S 46 „Gewerbe-/Industriegebiet Windel“ - Teilplan 2 - anzuwenden.



Vorhandene Grundwassermeßstelle als hinweisende Darstellung

Anmerkung:

Bauliche Veränderungen im unmittelbaren Umfeld der Grundwassermeßstelle sind rechtzeitig vorher mit dem Wasserschutzamt -36.20- abzustimmen. Sollte eine Grundwassermeßstelle im Zusammenhang mit Baumaßnahmen beschädigt oder beseitigt werden, so ist das Wasserschutzamt -36.20- umgehend zu benachrichtigen, damit die dann auf Kosten des Verursachers durchzuführenden Arbeiten abgestimmt werden können.

Hinweis zum vorbeugenden Gewässerschutz

Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Öle, Lacke, Fette, Leime oder Farben umgehen (lagern, herstellen, behandeln, verwenden), sollen sich vor der Einreichung von Bauunterlagen mit dem Wasserschutzamt der Stadt Bielefeld in Verbindung setzen, um über den Umfang der für die wasserrechtliche Prüfung benötigten Unterlagen zu informieren.

Hinweis zu Grundwasserverunreinigungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von einem Grundwasserschadensfall mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) betroffen (siehe hierzu Begründung Ziffer 3.3.2 Schutz des Grundwassers). Der Grundwasserschaden wird bereits saniert. Der Verlauf der Grundwassersanierung macht es eventuell erforderlich, weitere Grundwassermeßstellen zu errichten.

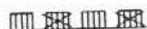
Von einer Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken ist abzusehen.

Falls bei geplanten oder künftigen Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist vor Ableitung in die Kanalisation das abzupumpende Grundwasser auf Chlorkohlenwasserstoffe zu analysieren und unter Vorlage des Analyse-Ergebnisses die Zustimmung des Wasserschutzamtes der Stadt Bielefeld (Abteilung 36.21) zur Ableitung einzuholen.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



bestehende / **neue** Landschaftsschutzgebietsgrenze

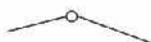


aufzuhebende Landschaftsschutzgebietsgrenze

ND

Naturdenkmal

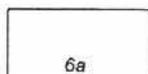
E Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



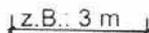
Vorhandene Flurstücksgrenze

380

Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Bemaßung



Vorhandener Baum

Übersichten Flächen (ca. Angaben):

<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe in ha</u>
Gewerbegebiet	ca. 3,24 ha
private Grünflächen	ca. 1,3 ha
Gesamt	ca. 4,54 ha

6. Ausgleichsflächenbilanzierungsplan



GEBIET

BUSCHKAMPSTRASSE
WILHELMSDORFER STRASSE
SCHERPELWEG

GEMARKUNG	SENNE
FLUR	11
RAHMENKARTE	4757 N + S 6857 N+S

MASSTAB



- Genholz/Wald
- Obstgärten
- Magerweide
- Fettweide
- Dier-/Nutzgärten

PLANVERFASSER:

ENDERWEIT & PARTNER
INSTITUT FÜR PLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT GbR
MILLENSTR. 31
33607 BIELEFELD



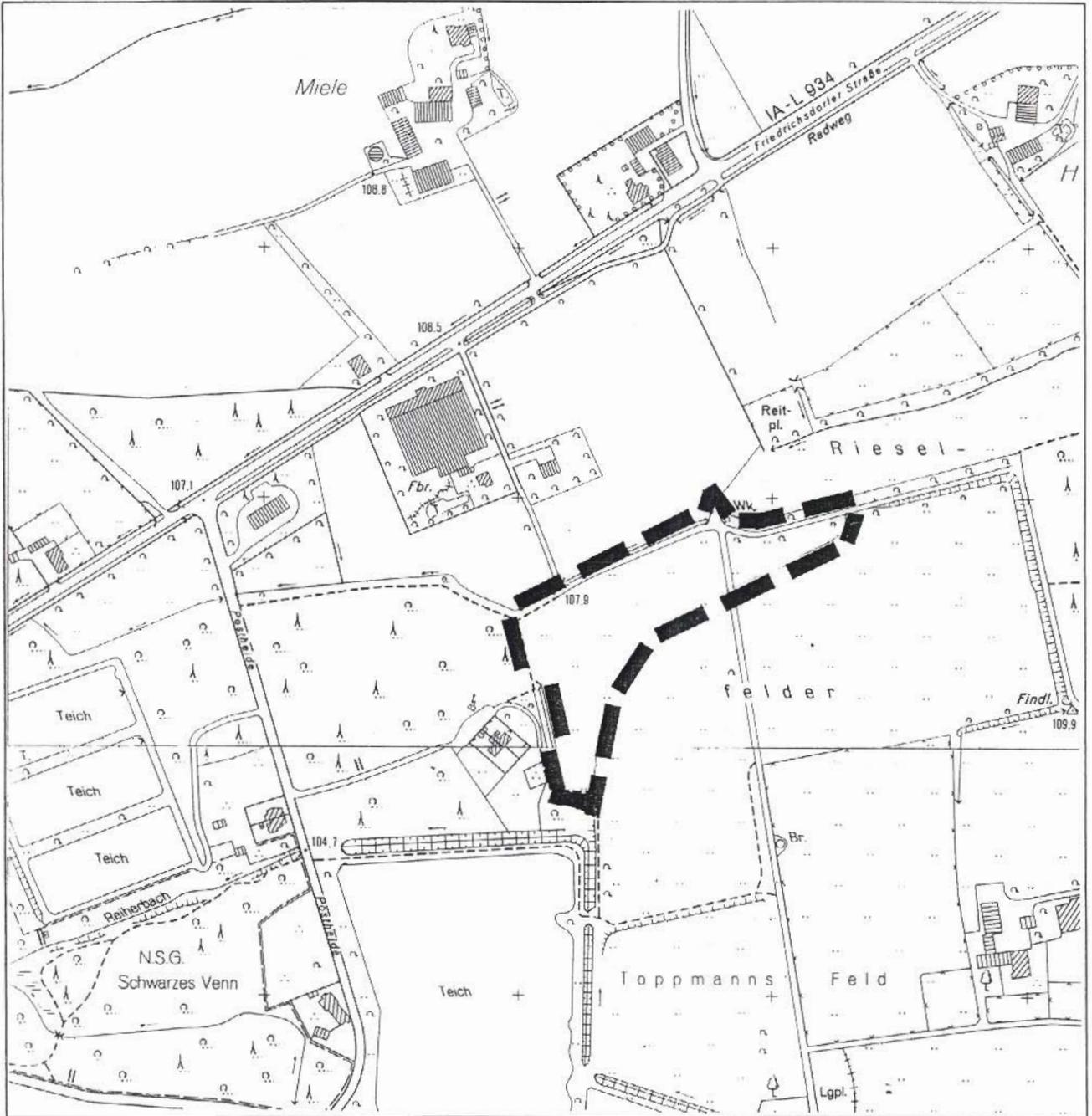
STADT BIELEFELD
STADTBZIRK SENNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / S 46
„GEWERBE- / INDUSTRIEGEBIET
WINDEL“
- TEILPLAN 2 „WINDELS HOF“ -
SATZUNG 1999

AUSGLEICHSFLÄCHENBILANZIERUNGSPLAN

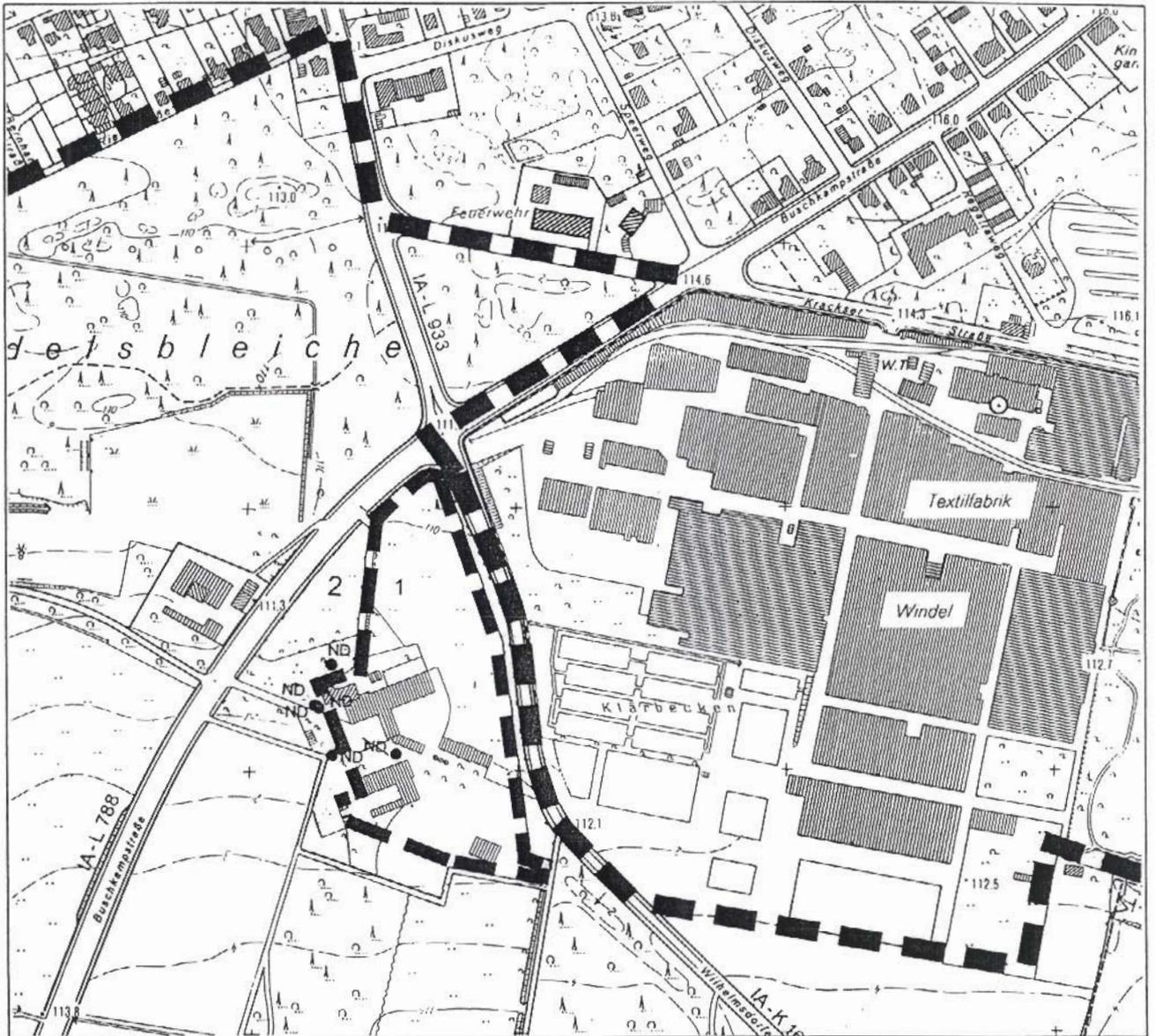


7. Darstellung der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsflächen



Maßstab: 1:5.000

8. Geänderte Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes



Maßstab 1: 5.000

Legende:

-  derzeitige Grenze des Landschaftsplanes / LSG
-  neue Grenze des Landschaftsplanes / LSG
- 1 Aufgabe des Entwicklungszieles Erhaltung (einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
- 2 Entwicklungsziel Erhaltung (einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft)
- ND Naturdenkmal
-  Aufgabe des Naturdenkmals