

<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);	
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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);	
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708);	
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 Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).	
<u>Anmerkungen und Hinweise:</u>	
Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1(4)(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteile des Baugebungsplanes.	
Zuwendungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Baugebungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84(3) BauO NRW als solche geahndet werden.	
<b>Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO</b>	
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gemäß § 1(4) und § 16 (5) BauNVO
	- soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt-
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	1.1 <b>Gewerbegebiet (GE)</b> gemäß § 8 BauNVO
	1.1.1 <b>Im GE sind gemäß § 8 (2) BauNVO und nach Maßgabe der folgenden Nummern 1.1.2, 1.1.3 und 1.1.4 zulässig:</b>
	a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhauserplätze, öffentliche Betriebe
	b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
	c) Tankstellen
	1.1.2 <b>Gliederung des GE-Gebietes gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO</b> nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, hier Gliederung durch
	a) immisionsschwache flächenbezogene Schallleistungspegel „IFSP“
	b) und ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandslass NRW mit Abstandsliste.
	<b>Zu a) Schallemissionen: Gliederung durch sog. „IFSP“:</b>
	Im GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die festgesetzten immisionsschwachen flächenbezogenen Schallleistungspegel als zulässige IFSP in dB(A) je m <sup>2</sup> Betriebsgrundstück von
	- LWa <sup>2</sup> = 65 dB(A) tags (6-22 Uhr) und
	- LWa <sup>2</sup> = 50 dB(A) nachts (22-6 Uhr),
	bezogen auf das einem Betrieb zur Verfügung stehende Betriebsgrundstück im festgesetzten GE, nicht überschreitet.
	<b>Grundlagen und Definition IFSP:</b> siehe Schalltechnisches Gutachten, Akus GmbH, Bielefeld, 18.06.2007 als Anlage zur Begründung (Hinweis: der Begriff IFSP ist identisch mit dem Begriff Emissionskontingent LxK der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und wird im Gutachten entsprechend angewendet).
	<b>Zu b) Zulässigkeit von Schallemissionen gemäß (a), ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandslass NRW mit Abstandsliste</b> (Fassung vom 06.05.2007, MBl. 2007, S. 659):
	b.1) In dem durch die sog. „Perleinschur“ abgegrenzten Teilbereich TBu im Nordwesten des GE sind bzgl. sonstiger Emissionen (außer Schall) nur Betriebe und Anlagenteile zulässig, die im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen „nicht wesentlich stören“.
	Anlagen der Abstandslassen I bis VI (Iff. Nr. 1 bis 199 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig. Anlagen und Anlagenteile der Abstandsliste VII (Iff. Nr. 200 bis 221 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nur zulässig, wenn bzgl. sonstiger Emissionen dieses Emissionsniveau im Sinne des § 6 BauNVO eingehalten wird.
	b.2) Im übrigen GE sind Anlagen der Abstandslassen I bis VI (Iff. Nr. 1 bis 199 einsch.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
	<b>Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:</b> Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste NRW können in den Teilbereichen b.1 und b.2 als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
	1.1.3 <b>Im GE sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig:</b>
	Wohnungen für Aufsicht- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
	Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden, freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.
	Für geplante betriebsgebundene Wohnungen sind die Innenschallpegel gemäß TA-Lärm von 35/25 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
	1.1.4 <b>Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:</b>
	a) Anlagen für sportliche Zwecke.
	b) Selbstständige Schrottplätze.
	c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

	d) Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher. Als Ausnahme kann jedoch zugelassen werden: Handel an Endverbraucher mit Waren, die in dem jeweiligen Betrieb produziert oder verarbeitet werden, einschließlich der zugehörigen Randsortimente auf einer Brutto-geschossfläche von 100 m <sup>2</sup> .
	e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privatclubs, Damenunterkünfte u.a.).
	f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
	g) Vergnügungstätten jeglicher Art und Kinos.
	h) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
<b>GRZ 0,8</b>	2.1 <b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8
<b>BMZ 8,0</b>	2.2 <b>Baumassenzahl (BMZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß, hier 8,0
<b>H max ..... m ü. NN (siehe Planverträge)</b>	2.3 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16, 18 BauNVO, hier: Maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante First oder oberster Abschluss der Wand/Attika) in Meter über NN. Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle und durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen um bis zu 5 m überschritten werden. Für Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 10 m zugelassen werden.
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	3.1 <b>Bauweise</b> gemäß § 23 BauNVO
<b>a</b>	Abweichende Bauweise: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig.
	3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO
	Baugrenzen; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
<b>4</b>	<b>Verkehrsflächen und Abgrenzung zu Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	4.1 <b>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</b>
	4.2 <b>Verkehrsflächen, öffentlich</b>
	4.3 <b>Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, hier:</b> Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
<b>5</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung und für die Regenwasserrückhaltung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
	5.1 <b>Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation</b>
	5.2 <b>Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</b> , hier für kaskadenartig angelegte, naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken RRB (Dimensionierung und Detailplanung gemäß Fachplanung parallel zum Baugebungsplan-Verfahren)
<b>6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	6.1 <b>GFL1: Geh-/Fahrtrecht als Wendemöglichkeit für öffentlichen Verkehr</b> zu Gunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, hier i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB als zeitlich begrenzte, bedingte Festsetzung. Das Recht für die öffentliche Wendemöglichkeit entfällt auf dem Privatgrundstück im Baugebungsplan Nr. S1 50, sobald die Planstraße nach Nordosten zur Erschließung der anschließenden Bauflächen gemäß „Rahmenplanung“ durchgebaut und dort eine ausreichende Wendemöglichkeit (auch als Baustraße) öffentlich oder auf Grundstücken der dort begünstigten Eigentümer bereit gestellt wird. Die Fläche ist dann als Gewerbegebiet unter Einhaltung der überlagerten Festsetzungen des Baugebungsplanes nutzbar (Baugrenzen, vorgegebene Baumplantzungen etc.). Als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann die Wendemöglichkeit um bis zu 50 m nach Osten verschoben werden.  *siehe: Städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterung von Gewerbe-flächen östlich der Senner Straße“, Bielefeld, Mai/Juni 2007
	6.2 <b>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für die Regenwasserableitung zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld (siehe auch Punkt 7, Hinweise, Nr. 6):</b>
	6.2.1 GFL2: Leitungs- und Unterhaltungsrecht für Regenwasserkanal oder offene Grabenführung entlang des Grabens im Osten.
	6.2.2 GFL3: Leitungs- und Fahrrecht für Regenwasserkanal entlang der K 17.
<b>7</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen</b> gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
	7.1 <b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9(1) Nr. 20 BauGB). Entwicklungsziel: naturnaher Grabensaum. Pflegemaßnahmen: Pflege des Randstreifens als strukturreicher Krautsaum mit gelenkter Sukzession; Aufwertung durch Abfuhrung der Böschung und Anpflanzung einzelner Ufergehölze zulässig unter Beachtung des GFL2 gemäß Festsetzung Nr. 6.2.

	7.2 <b>Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume</b> gemäß § 9(1)25a BauGB: Auf den privaten Grundstücksflächen entlang der K 17 und der Planstraße ist eine Baumreihe aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm, Abstand zwischen den Bäumen ca. 13 m; einheitliche Artenwahl, z.B. Stiel-Eiche Quercus robur). Die zeichnerisch festgesetzten Standorte können bei notwendigen Zufahrten um bis zu 5 m verschoben werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. (Hinweis: Abstände zur Kanaltrasse siehe Punkt 7, Hinweise, Nr. 6.)
	7.3 <b>Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze</b> gemäß § 9(1)25a BauGB als geschlossene, nicht geschittene Hecke, mindestens 2-reihig; mittlerer Pflanzabstand: 1,5 m in bzw. 1,0 m zwischen den Reihen. Pflanzqualitäten als Mindestanforderung: - Sträucher: 1x verpflanzt, 60-80 cm; - Bäume: Bäume 2. Ordnung, Heister, 2 verschult, 100-120 cm. (Hinweis: Pflanzliste siehe Umweltbericht, Kapitel 4.2).
	7.4 <b>Bindungen für den Erhalt von Bäumen</b> gemäß § 9(1)25b BauGB: Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes angrenzenden, erhaltenswerten standortheimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird; Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zzgl. eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Untersetzt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sowie sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18920).
<b>8</b>	<b>Sonstige Festsetzungen und Planzeichen</b>
	8.1 <b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9(1)24 BauGB</b> , hier: die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffenden Vorkehrungen: Gewerbenutzungen sind in dem durch Baugrenze abgegrenzten Nahbereich zur Senner Straße (bis ca. 30 m zum Fahrbahnrand) durch passive Lärm-schutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
<b>10,0</b>	8.2 <b>Maßangaben in Meter</b> , hier z.B. 10,0 m
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
<b>DN 0°-20°</b>	9.1 <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO
	9.1.1 Dächer, hier Dachform und Dachneigung; zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung DN von 0° bis 20°.
	9.1.2 Fassadengestaltung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 30 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadengliederung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
	9.2 <b>Gestaltung von Werbeanlagen</b> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO
	9.2.1 Werbeanlagen an den Gebäuden gemäß § 13 BauO NRW, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
	a) Die Größe darf 10% der Gesamtfassadenfläche (Gebäudefront, die von der öffentlichen Verkehrsfläche als einheitliche Fassade erkennbar ist) nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 30 m betragen.
	b) Die Gesamthöhe darf maximal 3,00 m betragen. Die Werbeanlage darf die Attika- bzw. Gesimshöhe nicht überragen.
	c) Ausleger dürfen maximal 2,00 m hoch und 0,50 m breit sein. Die Ausladung darf max. 1,00 m betragen.
	9.2.2 Freistehende Werbeanlagen gem. § 13 BauO NRW sind mit folgenden Einschränkungen als Hinweis an der Stelle der Leistung zulässig:
	a) Die Zahl der freistehenden Werbeanlagen mit Ausnahme der Fahnen ist auf 3 Anlagen je Betrieb begrenzt.
	b) Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00 m betragen.
	c) Die Gesamthöhe einer einzelnen Anlage darf die Größe von 1,50 m nicht überschreiten.
	d) Die Gesamthöhe wird auf 3,50 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.
	9.2.3 Fahnen: Die Zahl der Fahnen wird auf maximal 5 Stück je Betriebsgrundstück begrenzt. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 6,00 m und eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
	9.2.4 Licht: Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
	9.3 <b>Gestaltungs- und Befanzungsvorschriften</b> gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO
	9.3.1 Einfriedigungen: Als Einfriedigungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Drahtflechtzäune und Holzlatenzäune bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Gitter- oder Maschendrahtzäune sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Der Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 3,00 m betragen. Die Fläche zwischen dem Zaun und der öffentlichen Verkehrsfläche ist als Grünanlage anzulegen und zu bepflanzen (Vorgartenfläche). Tore und sonstige Absperrungen vor Zufahrten sind zur Sicherung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien zurückzusetzen.
	9.3.2 Gestaltung der Stellplätze, hier Begrünung von Pkw-Sammelstellplätzen ab 6 Stellplätze: Für je angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben und/oder Pflanzstreifen anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mind. 2,50 m x 2,50 m bzw. bei durchgehenden Stellplatzreihen von mind. 2,00 m x 5,00 m (kleinstes Maß) anzulegen. Die Stellplatzanlage ist im regelmäßigen Raster zu begrünen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.
	9.3.3 Vorgarteneinfriedigung: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Grund-stücksstreifen in einer Tiefe von 3,00 m als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche). Die Befestigung für notwendige Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken ist zulässig.

<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>
GLB	10.1 <b>Hinweis: angrenzender geschützter Landschaftsbestandteil im Osten</b> außerhalb des Plangebietes (alte Wallhecke).
<b>11</b>	<b>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</b>
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Grabenzug und Höhenpunkte in Meter ü. NN (Einmessung durch Dipl.-Ing. Schlieffenbaum, Stand: April 2007, ergänzende Darstellung im Baugebungsplan; an das Plangebiet angrenzender Grabenzug bzw. Entwässerungsgraben)
	Leitungsstrassen, hier - Schmutzwasserkanal, Bestand - Schmutzwasserkanal, Planung - Regenwasserkanal oder Grabentrasse, Planung
	Sichfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten

### Hinweise zur Beachtung

- Vorbereitung durch Verkehrsraum entlang der Senner Straße (K 17):** Das Gewerbegebiet ist entlang der Senner Straße laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) durch Straßenverkehrsraum vorbereitend im Nahbereich werden bei den diesen Straßen zugewandten Fassaden überschlagig Mittelungspegel von tags 65 dB(A) und mehr erreicht. Gemäß § 8(3) Nr. 1 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnnutzungen nur als Ausnahme zugelassen werden. Im Nahbereich ist davon auszugehen, dass Wohnungen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nicht zugelassen werden können. Werden betriebsbezogene Wohnungen geplant, sind diese entsprechend von der K 17 abzurücken und abzuschirmen.
- Bodenkennlinie:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodeneunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
- Bombenblindengänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Basis der für den Bereich vorliegenden Unterlagen festgestellt, dass kein Verdacht auf Kampfmittelgefährdung bekannt ist, so dass heute weitergehende Überprüfungs- und Entminierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Da Kampfmittelüberreste aber nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei (Tel. 0521/51450) oder die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.
- Grundwasserstand und Niederschlagswasser:** Angesichts des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet wird empfohlen, auf Keller zu verzichten. Werden dennoch Keller gebaut, sind diese wasserdicht auszubilden (z.B. als weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageanlagen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig. Kellerfenster und -schächte sind durch bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser zu schützen. Dem Anschluss einer Ablaufleitung von den Kellerlichtschächten in die öffentliche RW-Kanalisation kann im Einzelfall auf Antrag ggf. zugestimmt werden.
- Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle oder für eine Regenwasserableitung über eine offene Grabenführung zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder des Umweltbetriebes berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer darf in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tief wurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Larmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg abschleppen können.
- Löschwasser:** Nach einer aktuellen Rohrnetzrechnung kann seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nur eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h bereit gestellt werden. Die notwendige Löschwassermenge von 144 m<sup>3</sup>/h kann somit nicht angeboten werden. Die über das Angebot aus dem Leitungsnetz hinaus notwendige Löschwasserversorgung ist betriebsbezogen durch Zisternen, Rückhaltebecken, Staumkanäle oder durch betriebseigene Brunnen zu sichern. Diese Maßnahmen sind im Zuge der schrittweisen Betriebsentwicklung im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.
- Baumstandorte und Leitungsstrassen** Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumplantzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.  
Hierbei ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Abstände zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m ist ein Baumfällung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVz 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:	
_____ (bzgl. Bebauung)	
_____ (bzgl. Flurstücksnachweis)	
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Baugebungsplanes geometrisch eindeutig.	
Bielefeld,	
ÖbVI	Gerd Wilkens
Als beauftragter zur Abwicklung der Geschäftsstelle des ÖbVI Rainer Schlieffenbaum	
Dieser(r) Baugebungsplan / Baugebungsplan-änderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1), 1 (8) + 3 (2) BauGB am _____ vom _____ (Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden).	
Bielefeld,	
Vorstand	
Schriftführer/in _____	
Dieser Plan hat einschließlich des Textes, der Begründung und den vorliegenden wertebeurteilenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.	
Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.	
Bielefeld	
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.	
Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 13 / §§ 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Sitzung beschlossen worden.	
Bielefeld,	
Oberbürgermeister _____	
Schriftführer/in _____	
Dieser Baugebungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab _____ zu jedem Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Baugebungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.	
Bielefeld,	
Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I. A.	

## BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 50 "GEWERBEGEBIET SENNER STRASSE"

### TEIL A NUTZUNGSPLAN M. 1:1000

**VERFAHRENSSTAND: DATUM:**  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
**FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG**  
**ENTWURFSBESCHLUSS**  
**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

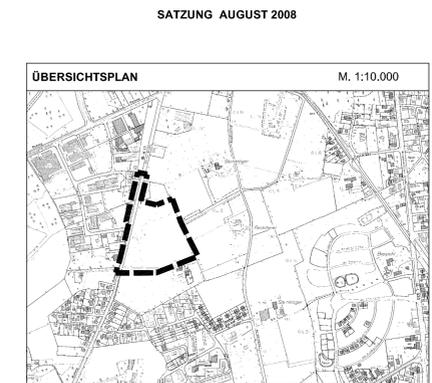
**PLANVERFASSER:**  
**BAUAMT BIELEFELD**  
**TEAM 600.53**  
**PLANUNGSBÜRO TISCHMANN/SCHROOTEN**

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**  
**- TEIL A NUTZUNGSPLAN/**  
**ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE**  
**- TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/**  
**ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE**

**DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:**  
**- BEGRÜNDUNG MIT GUTACHTEN**

**PLANGEBIET:** NÖRDLICH ZUFAHRT HOF KORDBARLAG  
ÖSTLICH SENNER STRASSE  
SÜDLICH DES GRUNDSTÜCKS SENNER STRASSE 165  
WESTLICH DER LANDSCHAFTSPRÄGENDEN WALLHECKE

**GEMARKUNG/ FLUR:** SENNE I / FLUR 18  
**KARTENGRUNDLAGE:** LIEGENSCHAFTSKATASTER / ÖBVI SCHLEIFENBAUM



**TEXTBLATT**