

**Bebauungsplan
Nr. I/S 50**

"Gewerbegebiet Senner Straße"

Textliche Festsetzungen

5. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz 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);

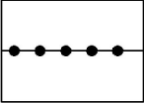
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380);

Anmerkungen und Hinweise:

Soweit bei Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1(4)-(10) BauNVO getroffen sind, sind die §§ 2-14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan 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.

6. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO

0	Abgrenzungen
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- oder sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster oder dergleichen ergibt-

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: 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 Im GE sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig:

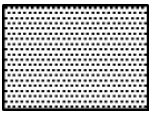
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden, freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

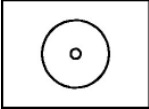
Für geplante betriebsgebundene Wohnungen sind die Innenschallpegel gemäß TA-Lärm von 35/25 dB(A) tags/nachts einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

1.1.4 Im GE sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig:

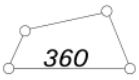
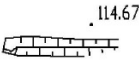
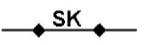
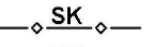
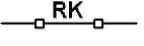
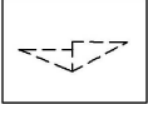
- a) Anlagen für sportliche Zwecke.
- b) Selbstständige Schrottplätze.
- c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- d) Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher.
Als Ausnahme kann jedoch zugelassen werden: Handel an Endverbraucher mit Waren, die in dem jeweiligen Betrieb produziert oder verarbeitet werden, einschließlich der zugehörigen Randsortimente auf einer Bruttogeschossfläche von 100 m².
- e) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u.ä.).
- f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
- g) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.
- h) Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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.

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ 0,8	2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8

BMZ 8,0 H max m ü. NN (siehe Planeintrag)	2.2 Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Baumassenzahl als Höchstmaß, hier 8,0 2.3 Höhe baulicher Anlagen 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.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
a 	3.1 Bauweise gemäß § 23 BauNVO Abweichende Bauweise: es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind jedoch zulässig. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO Baugrenzen; überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
4	Verkehrsflächen und Abgrenzung zu Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  	4.1 Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 4.2 Verkehrsflächen, öffentlich 4.3 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB
   	7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): Entwicklungsziel: naturnaher Grabensaum. Pfleßmaßnahmen: Pflege des Randstreifens als strukturreicher Krautsaum mit gelenkter Sukzession; Aufwertung durch Abflachung der Böschung und Anpflanzung einzelner Ufergehölze zulässig unter Beachtung des GFL2 gemäß Festsetzung Nr. 6.2. 7.2 Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume 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 <i>Quercus robur</i>). 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 Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Gehölze gemäß § 9(1)25a BauGB als geschlossene, nicht geschnittene 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, 2x verschult, 100-120 cm. (Hinweis: Pflanzliste siehe Umweltbericht, Kapitel 4.2). 7.4 Bindungen für den Erhalt von Bäumen 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. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sowie sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN 18920).

	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 Gesamtfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 1,50 qm 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 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nrn. 4, 5 BauO 9.3.1 Einfriedungen: Als Einfriedungen, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind Drahtflechtzäune und Holzlattenzäune 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-Sammelstellplatzanlagen 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 (lichtes 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 Vorgartenfläche: Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen in einer Tiefe von 3,00 m als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten („Vorgartenfläche“). Die Befestigung für notwendige Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken ist zulässig.
--	--

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

7. Hinweise zur Beachtung

1. **Vorbelastung durch Verkehrslärm entlang der Senner Straße (K 17):** Das Gewerbegebiet ist entlang der Senner Straße laut Schallimmissionsplan Gesamtverkehr (Bezugsjahr 1999) durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Im Nahbereich werden bei den diesen Straßen zugewandten Fassaden überschlägig 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.
2. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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.
3. **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.
4. **Bombenblindgänger:** 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 Entmunitierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Da Kampfmittelfunde 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. 0521/5450) oder die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.
5. **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 Hausdrainageleitungen 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.
6. **Leistungs- 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, in den privaten Grundstücksflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, 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. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

7. **Löschwasser:** Nach einer aktuellen Rohrnetzberechnung kann seitens der Stadtwerke Bielefeld GmbH nur eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereit gestellt werden. Die notwendige Löschwassermenge von 144 m³/h kann somit nicht angeboten werden. Die über das Angebot aus dem Leitungsnetz hinaus notwendige Löschwasserversorgung ist betriebsbezogen durch Zisternen, Rückhaltebecken, Staukanäle oder durch betriebseigene Brunnen zu sichern. Diese Maßnahmen sind im Zuge der schrittweisen Betriebsentwicklung im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

8. **Baumstandorte und Leitungstrassen:** Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.
 Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung 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.