

Anlage

**B**

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

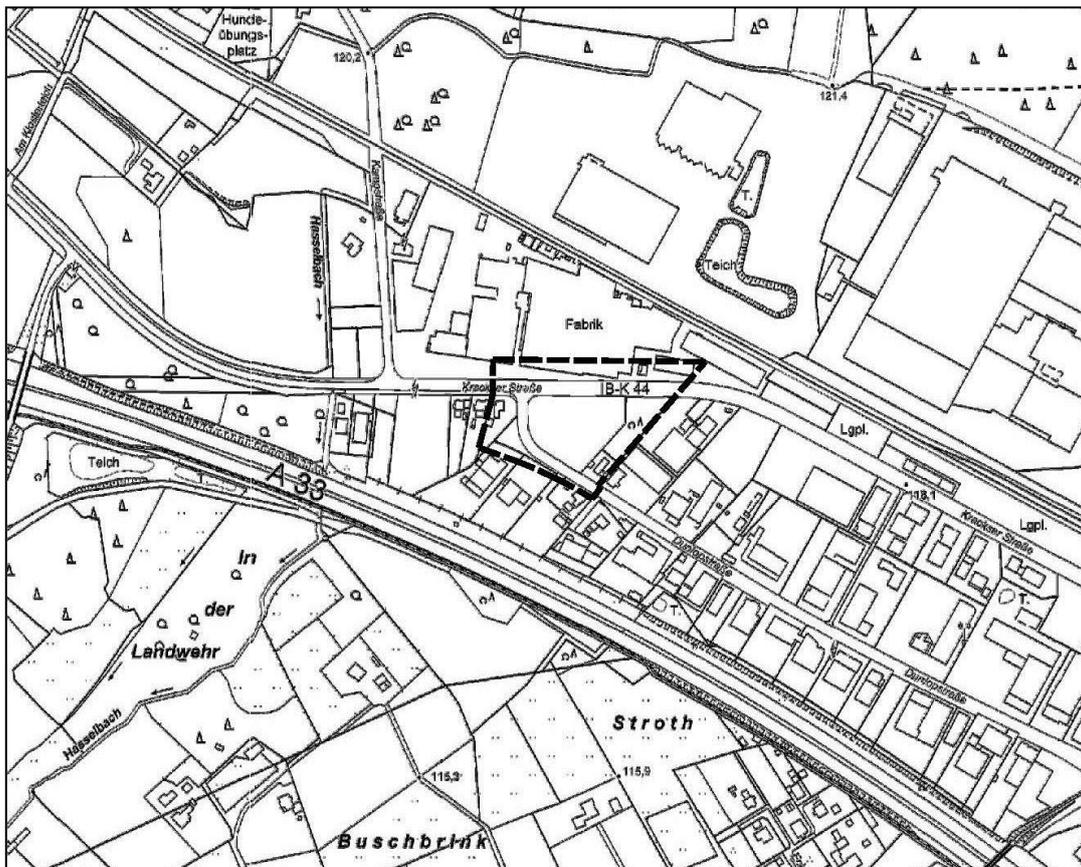
Planungsstand: Satzung, April 2018

# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Sennestadt

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“

- Nutzungsplan– Satzungsfassung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise – Satzungsfassung

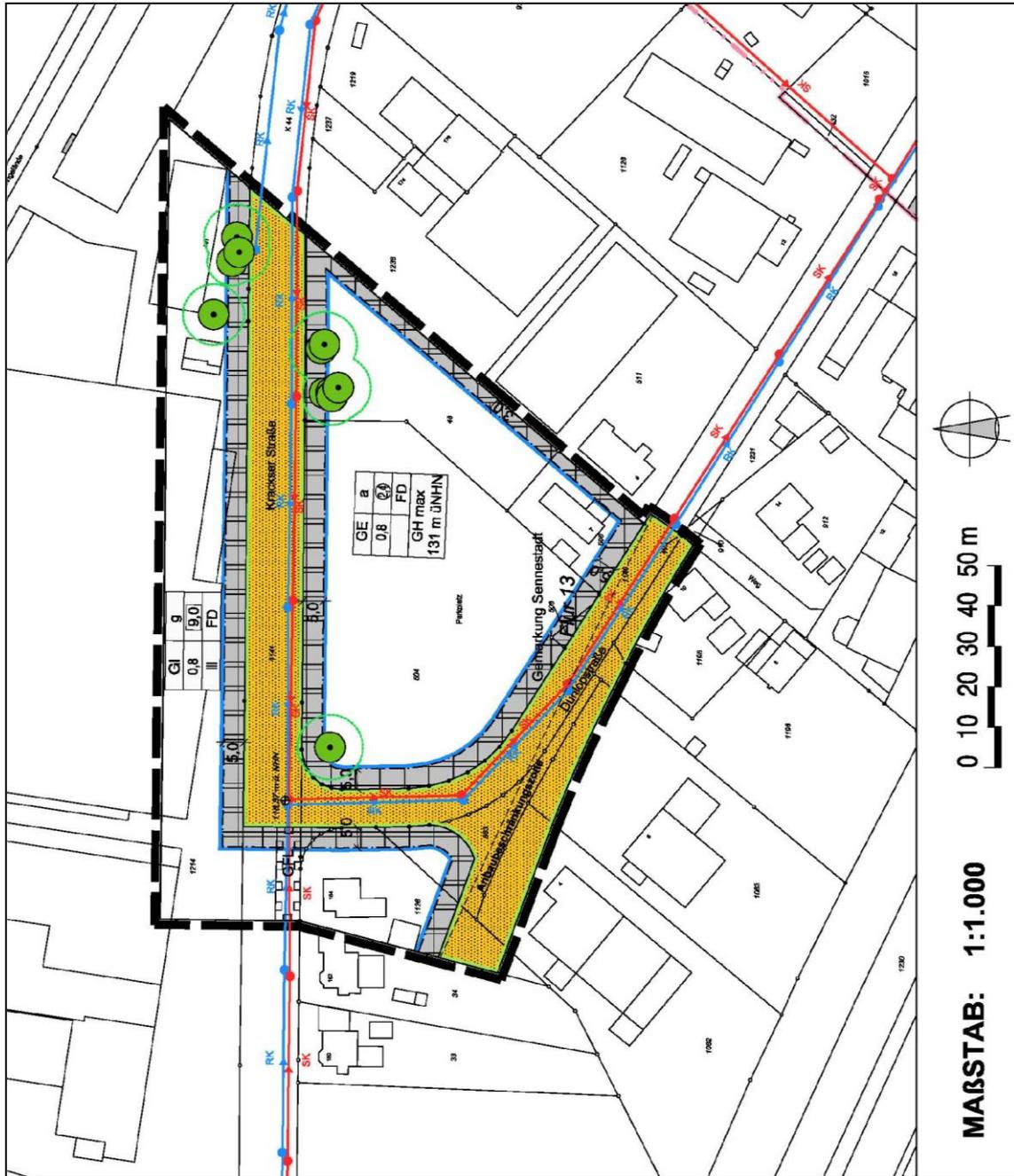


Bauamt 600.4 PM

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

# 1. Bebauungsplan-Satzung – Nutzungsplan

(Verkleinerung ohne Maßstab)



## 2. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

### 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.

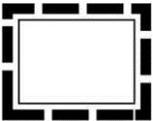
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

### 0. Abgrenzungen

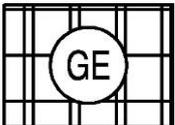
gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung



gemäß § 9 (1) 1 BauGB

**Gewerbegebiet –GE -**

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

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

Zulässig sind als Ausnahme

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

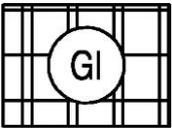
Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (9) BauNVO

1. Einzelhandel, der in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt.

Hinweis: Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind als „Vergnügungsstätten“ einzuordnen und im Gewerbegebiet unzulässig.



**Industriegebiet -GI -**

gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Hinweis: Sofern für das GI-Gebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung keine Festsetzungen getroffen sind, gelten hierfür weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. I/St 10-1.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### gemäß § 9 (1) 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8

zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2,4

zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 2,4

#### 2.3 Baumassenzahl

gemäß §§ 16 und 21 BauNVO

9,0

zulässige Baumassenzahl, z.B. 9,0

#### 2.4 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. III (im GI-Gebiet)

Ausnahmsweise zulässig ist im GI-Gebiet eine Überschreitung der Höchstgrenze um bis zu zwei Vollgeschosse bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, wenn die festgesetzten Grund- und Baumassenzahlen nicht überschritten werden.

#### 2.5 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

#### Gebäudehöhe

GHmax.  
131 m üNHN

Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 131 m üNHN) überschreiten.

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte

- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.
- oberer Abschluss der Dachhaut bei ausnahmsweise zulässigen Dachformen gemäß Ziffer 9.1

Unterer Bezugspunkt

Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfahrbahnmitte). Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

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

**gemäß § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

**g** geschlossene Bauweise

**a** abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.



Baugrenze  
gemäß § 23 (3) BauNVO

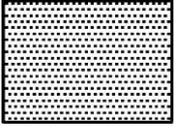
### 4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind jegliche Tore und Absperrungen von Garageneinfahrten 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

—————  
Straßenbegrenzungslinie

## 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) 20 BauGB

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**

- 6.1 Im Falle einer Ausnahmeregelung gem. Ziffer 8.3 ist vor einer Inanspruchnahme der zum Erhalt festgesetzten Eichen an den betroffenen Bäumen im unbelaubten Zustand eine Intensivkontrolle auf Höhlen und Spalten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren).
- 6.2 Die Rodung von Hecken, Gebüsch darf nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Für eine Beseitigung der Hecken und Gebüsch außerhalb dieses Zeitraumes bedarf es einer landschaftsschutzrechtlichen Befreiung von dem Verbot des § 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz.
- 6.3 Die Rodung von sonstigen, nicht von Ziffer 6.2 bzw. Ziffer 8.3 erfassten Bäumen

*Vermeidungsmaßnahmen bei Fledermäusen:*

Die Rodung von Bäumen darf nur im Zeitraum vom 15.10. bis zum 28.02. erfolgen. Sollten die Bäume im Zeitraum vom 01.03 bis zum 14.10. beseitigt werden müssen, sind diese von einem Fachgutachter vorher auf Spalten und Höhlen zu untersuchen. Sofern keine Höhlen und Spalten vorhanden sind, die von Fledermäusen als Tagequartier besetzt sind, können die Bäume gefällt werden. Die Bäume sind sofort anschließend an die Kontrolle zu fällen. Ist die Fällung erst zu einem späteren Zeitraum möglich, sind die Höhlen und Spalten bei der Kontrolle zu verschließen. Werden Höhlen und Spalten von Fledermäusen als Tage- oder Zwischenquartier genutzt, muss abgewartet werden, bis diese den Baum verlas-

sen haben. Der Baum muss von einem Fachgutachter zur Fällung freigegeben werden.

*Vermeidungsmaßnahmen bei Vögeln:*

Bei einer Nutzung eines Baumes als Brutplatz durch Vögel darf dieser nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Sollte die Fällung im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September durchgeführt werden, darf eine Fällung nur erfolgen, wenn ein Fachgutachter bestätigt hat, dass der Baum nicht als Nistplatz genutzt wird oder dieser bestätigt hat, dass die Jungen das Nest verlassen haben.

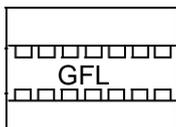
- 6.4** Aktivitäten im Rahmen der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Materiallager und sonstige Lagerflächen etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaubaren Bereiche beschränkt werden.

*Hinweis*

Im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist der Artenschutz im Rahmen des Abrissantrages zu prüfen. Hierzu ist mit dem Abrissantrag eine „Checkliste Artenschutz bei Antragstellung zum Gebäudeabbruch“ bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

## **7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

### **gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb-.

## **8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **gemäß § 9 (1) 25 BauGB**

#### 8.1 Vorgartenflächen / Bepflanzungsflächen in den Gewerbegebieten / Industriegebieten

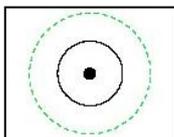
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,0 m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche). Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten

die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind.

### 8.2 Begrünung der Stellplatzanlagen

Die PKW-Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils angefangene 5 ebenerdige, offene Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube) anzulegen. In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

In Ausnahmefällen ist die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.



### 8.3. Erhalt von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind standortgerecht in Abstimmung mit dem Umweltamt zu ersetzen.

#### Ausnahme:

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben nachweislich ein Erhalt des erhaltenswerten Baumbestandes nicht möglich sein, kann ausnahmsweise die Inanspruchnahme zugelassen werden, wenn hierfür in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Ausgleich in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode an geeigneter Stelle geschaffen wird (vgl. Ziffer 6. „Vermeidungsmaßnahmen“).

## 9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)

**gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

### 9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### *Gestaltung der Flachdächer:*

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig. Bei Hallenbauten sind Satteldächer bis zu maximal 15° Neigung als Ausnahme zulässig. Sonderdachformen für Hallenbauten wie Sheds und dergleichen sind zulässig; dieses gilt nicht für Garagenanlagen.

#### *Gestaltung der Garagen:*

Freistehende Garagen sind nur zulässig mit Flachdach mit bekiester Oberfläche und einer Gesimshöhe von 0,50 – 0,70 m.

### 9.2 Art, Gestaltung und Höhe der zulässigen Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen als Schnithecke oder freiwachsende Hecke zulässig. Innerhalb oder grundstücksseitig hinter diesen Anpflanzungen sind zusätzlich andere transparente Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem Geländeverlauf zulässig, wenn diese mindestens 3,00 m von der Begrenzungslinie der Straßen abgesetzt sind. Wenn betriebliche Gründe es erfordern, können auch ausnahmsweise blickdichte Einfriedungen zugelassen werden. Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Geeignete Heckengehölze sind z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*).

Abweichungen bezüglich der Anordnung der „anderen Einfriedungen“ (Drahtgeflecht, Stabgitter etc.) können – unter Beachtung der gestalterischen Zielsetzungen – insbesondere aus Gründen der Betriebssicherheit zugelassen werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

### 9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig bis zu einer Größe von 10% der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktion für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht über die Attikahöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise dürfen Hinweis-

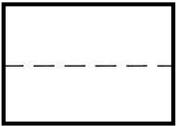
schilder als freistehende Werbeanlagen auch im Vorgartenbereich bis zu einer maximalen Größe von 1 m<sup>2</sup> angeordnet werden.

Werbeanlagen, die dazu bestimmt oder geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der A 33 anzusprechen, sind unzulässig (*Hinweis: s. Nachrichtliche Übernahmen*).

Solaranlagen sind zulässig.

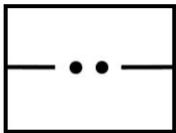
## 10. Nachrichtliche Übernahmen

### gemäß § 9 Abs. 6 BauGB



In einem Abstand von 40 – 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der A 33 (Anbaubeschränkungszone - § 9 (2) FStrG) bedürfen Anlagen der Außenwerbung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

### Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



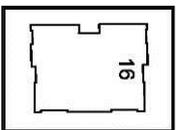
vorhandene Flurgrenze



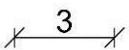
vorhandene Flurstücksgrenze

676

Flurstücksnummer



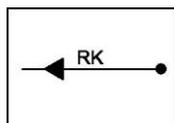
vorhandene Bebauung



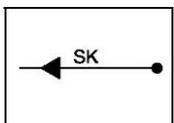
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3 m



Höhenfestpunkt mit Höhenangabe in m ü. NHN, z.B. 118,37 m ü. NHN



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

#### Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen 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 die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden 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 12) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

#### Ökologische Belange und Niederschlagswasser:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.

Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht. Ebenfalls ist die Begrünung von Flachdächern wünschenswert.

Empfehlung für Baumpflanzungen:

Die in den textlichen Festsetzungen genannte FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ kann im Bauamt, Bauberatung, Raum 041, August-Bebel-Str. 92, eingesehen werden.