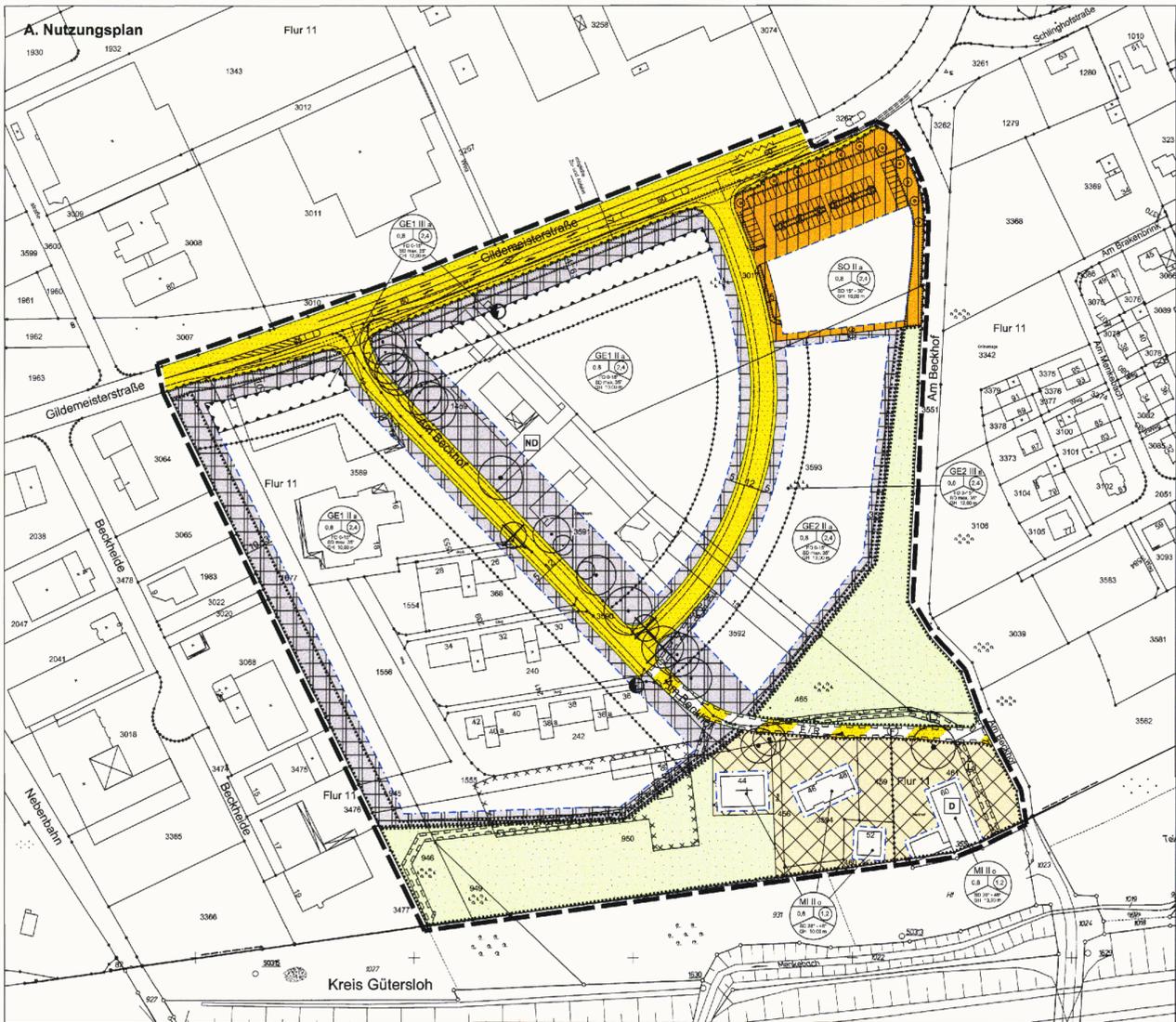


I/St 35



B. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);
 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. 1163), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1595);
 § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 765);
 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 20.02.2004 (GV NRW S. 96).
Anmerkung:
 Soweit bei den Festsetzungen von Bauelementen keine anderen Bestimmungen des Bauelementsplan sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile des Bauelementsplan.
 Zuwickelungen gehen die gemäß § 86 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Textliche Bauvorschriften und Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 2 BauNVO und können gemäß § 84 (3) BauNVO als solche geändert werden.
 Der Aufstellungsbeschluss zum Bauelementsplan Nr. I/St 35 "Gewerbegebiet Beckhoff" ist am 23.09.2003 durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Auf Bauelementsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeklagt worden sind, die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 getretenen Fassung wörtlich Anwendung (gemäß § 244 (2) BauGB).

C. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen

- (0) Abgrenzungen** gemäß § 9 (7) BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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 durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -
- (1) Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
 Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise
- | Art der Nutzung | Geschossigkeit | Bauweise |
|-----------------|----------------|----------|
| GE1 | GE1 | GE1 |
| GE2 | GE2 | GE2 |
| GE1/GE2 | GE1/GE2 | GE1/GE2 |
| MI | MI | MI |
- Misrgebiet - MI** - gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) BauNVO
 Zulässig sind unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_w nicht überschreiten:
 47 dB (A) / m² tags
 42 dB (A) / m² nachts
 (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)
Zulässig sind:
 - stehende Wohngebäude Am Beckhoff Nr. 46/48 gemäß § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO - siehe auch Ziffer 9 der Festsetzungen -
 - Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - sonst nicht stehende Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO
Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
 - Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO
Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:
 - Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO

GE1 Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsgliederung gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO
 Zulässig sind unter folgender Voraussetzung nur Betriebe und Anlagen, deren gesamte Schallleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_w nicht überschreiten:
 innerhalb des GE1
 60 dB (A) / m² tags
 45 dB (A) / m² nachts
 innerhalb des GE2
 57 dB (A) / m² tags
 42 dB (A) / m² nachts
 (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)
Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO
Zulässig sind als Ausnahme:
 - Wohnungen für Auflichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb untergebracht sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.
 Pro Betrieb ist maximal eine Wohnfläche zulässig.
 Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsstelle nicht größer als 100 qm ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist.
 - Ausstellungen, Shows, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.
Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:
 - Beherbergungs- und Bordelbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentralen- und nahversorgungrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelsliste NRW 1996 als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO
SO Sonstiges Sondergebiet - SO - gemäß § 11 (3) BauNVO
 Zulässig ist ein
 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit der Zweckbestimmung:
 Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² unter der Voraussetzung, dass für die gesamte Verkaufsfläche die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall - Leistungspegel (IFSP) L_w nicht überschritten werden:
 57 dB (A) / m² tags
 42 dB (A) / m² nachts
 (Berechnungsgrundlage: Schalltechnische Untersuchung, Prof. Dr. - Ing. Beckenbauer, März 2004)
Zulässig sind:
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Schenik- / Blumen
 - Tiermarkt
 In dem Sondergebiet ist der Verkauf von weiteren zentral- und nahversorgungrelevanten Sortimentsgruppen als Aktivware auf maximal 100 m² zulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Gründflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
GE / SO	0,8
MI	0,6

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauNVO
 gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO
 z.B. III
Höhen baulicher Anlagen
 gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO
 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe - GH -
 bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässige Gebäudehöhe bindend:
 Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut gemessen.
 Unterer Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsfläche-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstücksckenpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.
 Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäuden ergibt.

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse - VG -	maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -
II	10,00 m / 13,00 m
III	12,00 m

(3) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaß für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB

Bauweise gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO
 o offene Bauweise
 a abwechselnde Bauweise
 (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudeabstände bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)
Baugröße gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 23 (1) und (3) BauNVO
 maximale überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

(4) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, wie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB
 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn in den GE - Gebieten ein Abstand von 5,00 m zu den vorh. und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.
Anmerkung:
 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die Stellplatzanordnung nachrichtlich dargestellt.

(5) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Stoffliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Anmerkung:
 Die Einleitung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. in Gehweg, Radweg, Begleitgrün, Fahrbahn und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
Zweckbestimmung:
 Fuß- und Radweg
 Ausschluss anderer Flächen aus den Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Zu- und Abfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Stellen der öffentlichen Straßen unzulässig.

(6) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13, 14, 21 BauGB und § 9 (5) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
Zweckbestimmung:
 Elektrizität / Netzfroststation (maximal Grundfläche: 6,00m x 6,00m)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 Die Erreichbarkeit der Netzstationen ist durch die betroffenen Grundstückseigentümer zugunsten des Versorgungsträgers (Stadtwerke Bielefeld GmbH) sicherzustellen der Anlagen sowie der Ver- und Entsorgungsträger Leitungsrecht zugunsten des RWE Gas AG (Mittelrückleitung).
Anmerkung:
 Dies auf den einzelnen Grundstücken anfallende verschmutzte Niederschlagswasser (Kategorie III gemäß RdE d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 -IV-9/031 001 2104 "Anforderungen an die Niederschlagswasserentlassung im Trennverfahren") muss vor Übertragung in den öffentlichen Regenwasserkanal einer Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden. Die Art der Abwasserbehandlung bestimmt sich nach den Vorschriften des Bundesgesetzes.
(7) Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
private Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

(8) Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Folgende Flächen werden als Ausgleichsflächen den Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzung von Bauflächen und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Der Ausgleich erfolgt als Sammelausgleich.

Ersatzfläche (Nr./Lage)	Gemarkung	Flurstück	anrechenbare Kompensationsfläche (ha)	Art der Maßnahme
1 / Klecker Straße	Gemarkung Senne, Flur 10, Flurstück 436 (Teilbereich)		1,39	Laubbauaufforstung
2 / Westkampweg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 271 (Teilbereich)		2,62	Laubbauaufforstung
3 / Südkampweg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1299 (Teilbereich)		1,77	Laubbauaufforstung
2a / Westkampweg	Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 (Teilbereich)		0,86	Laubbauaufforstung

Anmerkung:
 Die Maßnahmen auf den Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenermittlung (NZZ GmbH 04/2004) durchgeführt.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
 Innerhalb der umgrenzten Flächen entlang der Gildemeisterstraße und der Straße Am Beckhoff/Falkenstrasse in einer Breite von 4,00 m sind mit Stiel-Eichen (Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm) im Abstand von 15,00 m zu bepflanzen. Ein Stiel-Eiche ist ein durchgehendes, einreihige Strauchpflanzung (Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzte Pflanzstand 1,50 m) anzulegen (Arten entlang GE-Gebiet: Pfaffenblumen, Faulbaum, Stechhülse, Blauer Hartriegel, Gemeiner Schneeballen, Arten am SO-Gebiet: Besenroggen, Sanddorn, Kriechende Rose, Stachelbeere, Rote Hockendorn). Im Unterbereich ist eine Wildkauflilie mit Arten des Sandrotenrasens anzulegen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
 Pflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen im SO-Gebiet
 Im Bereich der zentralen Stellplatzflächen sind 6 Feld-Ahorn (Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) im Abstand von 15,00 m zu pflanzen. Im Bereich der äußeren Stellplatzflächen sind 3 Pflaue zu pflanzen. Im Unterbereich sind Pflanzbäume anzulegen.
 Für die Stellplätze im Randbereich des Parkplatzes des SO-Gebietes erfolgen die entsprechenden Baupflichten (Stiel-Eichen) innerhalb der Pflanzgebietfläche entlang der Gildemeisterstraße und der Straße Am Beckhoff/Falkenstrasse (1 Baum pro 3 Stellplätze).
 Zwischen den zentralen doppeltreihigen Stellplätzen und beidseitig der Einfahrt von der Planstraße in das SO-Gebiet sind Pflanzbäume mit einer Breite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzbäume sind mit einheimischen Bodendeckern (z.B. Efeu, Immergrün), mit Stauden (z.B. Heidekraut) oder niedrigwüchsigen Sträuchern (z.B. Farber-Ginster) zu bepflanzen.
Durchgrünung der MI- und GE-Gebiete
 Die Stellplatzflächen innerhalb der Gewerbegebiete und im Bereich des Misrgebietes sind wie folgt zu begrünen und die Befestigungs sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 Je 6 angelegene ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer Laubbauarten unter angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pflähen zu sichern. Bei doppeltreihigen Stellplatzanordnungen ist ein Pflanzbaum mit mindestens 2,00 m Breite (lichtes Maß) zwischen den Stellplätzen vorzusehen. Bei einreihiger Anordnung wird je 6 Stellplätze ein Baum auf der Fläche von jeweils einem Stellplatz gepflanzt.
 Die Pflanzungen sind mindestens in der Größe 2,50 x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Diese Flächenanteile sind nicht zu versiegeln, mit Bodendeckern (z.B. Efeu, Immergrün) oder Stauden (z.B. Heidekraut) zu begrünen, gegen Überfluten und Bodenverdichtung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen genutzt werden.
 Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bäume 1. Größe:	Bäume 2. Größe:
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Eiche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus petraea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Bäume 3. Größe:	
Sand-Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus avellana
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Malus sylvestris
Spiering	Sorbus domestica
Fräuleichenblume	Sorbus padus
Strauchentanzwurz für Hecken:	
Faulbaum	Fraxinus alba
Hainbuche	Cornus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hänfling-Rose	Rosa rugosa
Stachelrose	Rosa canina
Büchsen-Holunder	Sambucus nigra
Büchsen-Hortensie	Sorbus aucuparia
Pflaunderschneeball	Evonymus alatum
Gemeiner Schneeballen	Viburnum opulus
Ergänzlicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Waldreihersche	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippocrepis emerus

(9) Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Innerhalb der festgelegten Maßgeblichkeit ist bei einer Neubaubauung / Nutzungsänderung zu Wohnzwecken ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erbringen.
 Die Gebäude zu Wohnzwecken sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechende schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenhaltungsrichtlinie DIN 4109 in allen Geschossen ist zu erbringen.
 Innerhalb der festgesetzten Bauelemente werden immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt (siehe Ziffer 1) Art der baulichen Nutzung).
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. R' w der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen für Betriebsleistungen bzw. Büro mit erf. R' w res ≥ 40/45 dB (Wohnungen) erf. R' w res ≥ 35/40 dB (Büros) einzuhalten.

(10) Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauNVO (örtliche Bauvorschriften)

(10.1) Werbeanlagen
 Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauNVO sind nur zulässig, wenn
 - die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der der Fassade übereinstimmt;
 - die Fassade unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
 - sie bei mehrgeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen nur in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
 - sie bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen den oberen Abschluss der zugeordneten Außenwandflächen (Oberkante Attika) nicht mehr als 1,50 m überragen.
 - sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vor- oder Rückstufung) angebracht werden;
 - sie die Fassadeneinheit eine Größe von insgesamt 6 % der Fassadeneinheit, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt ist, nicht überschreiten;
 - sie als Ausleger 0,50 m Breite und 2,00 m Höhe nicht überschreiten, die Ausladung nicht mehr als 1,00 m beträgt und die Unterkante des Auslegers 3,00 m über dem Gehweg bzw. 4,50 m über befahrenen Flächen (Fahrbahn, Zu- und Abfahrten, Stellplätze) liegt.
Anmerkung:
 Eine Fassadeneinheit ist ein Teil der vertikalen Straßenraumbegrenzung, der auch innerhalb einer geschlossenen Gebäudefront ablesbar sein muss. Die Fassadeneinheit wird durch das Brüstmaß des Gebäudes oder des Gebäudeteiles, seine vertikalen Außenkanten vom Erdboden bis zur Traufe und durch den Verlauf der Dachkanten begrenzt. Gliederungselemente sind Öffnungen und plastische Unterteilungen der Fassadeneinheit.
 Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauNVO sind nur zulässig als Hinweis an der Straße der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn
 - nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
 - der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
 - die Gesamthöhe dieser Anlage 1,50 m nicht überschreitet;
 - die Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreitet, wenn die Werbeanlage öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen zugeordnet ist;
 - die Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreitet.
 Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauNVO sind zusätzlich nur zulässig, wenn
 - nicht mehr als 4 Stück je Betriebsgrundstück errichtet werden;
 - sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
 - sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
 Im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Gildemeisterstraße ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m von freistehenden Werbeanlagen und Hinweis Schildern jeder Art freizuhalten (Vorgangene gemäß Ziffer 8).
 Betriebe und Betriebsleiter dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden, Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zum Zwecke des Werkeschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

(10.2) Dachgestaltung

Dachformen und Dachneigung
 FD Flachdach
 SD Satteldach
 Dachneigung: Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung (0°-15°, 15°-30°, 30°-48°)
 Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tormentdach) sind zulässig.
Dachaufbauten und Dacherschneidung sind nicht zulässig
 (Höhe von baulichen Anlagen siehe Ziffer 2.3 dieser textlichen Festsetzungen)

(10.3) Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen:
 An öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.
 Dahinter sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie auf den Grundstücksflächen Einfriedungen als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecke bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.
 Einfriedungen an privaten Verkehrsflächen:
 Zum Schutz des zu erhaltenden Gebäudefirstandes innerhalb der privaten Grundflächen ist eine Einfriedung als Maschendraht-, Metallgitterzaun oder als lebende Hecke mit einer Höhe von 2,00 m entlang der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbegebiete zu errichten.

(11) Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB

Umgrenzung des Standortes der ehemaligen Gärtnerei als Altlastenverdachtsfläche. Eine Untersuchung erfolgt im Rahmen der Umnutzung der Gärtnerei.

(12) Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6) BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Fachwerk-Baumhaus "Altor Beckhoff", Am Beckhoff 60)
ND Naturdenkmal (Alteiche)

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

M Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 zu entferntem Baum
 Sichtbreite
 Die innerhalb der Sichtbreite liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrtrahnen oberhalb ständig freizuhalten. Sichtbehindernes Gelände ist ggf. abzuräumen.
 Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.
 Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 1,50 m beidseitig der Rohrtrasse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsleitungen nicht durch Abtragung verändert werden.
 Nach letztem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Ablagerungen bzw. Altlasten bekannt.
 In der vorbereiteten Bauphase (z.B. Baugruenausschlag) ist auf Anzeichen von Ablagerungen zu achten. Sofern dieartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld umgehend zu verständigen.
 Wenn bei Erdarbeiten kühn- oder erdgeschichtliche Befunde oder Befunde (etwa Tonerschalen, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Erkundung unverzüglich der Stadt oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 20202-50, Fax: 0521 20202-29, anzuzeigen und die Entdeckungssituation drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

GEBIETSABGRENZUNG:
 IM NORDEN: DURCH DIE SÜDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 3056, 3257, 3011, 3010 UND 3007(TL.W.).
 IM OSTEN: DURCH DIE WESTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 3651 - STRASSE "AM BECKHOFF"/FALKENSTRASSE.
 IM SÜDEN: DURCH DIE NÖRDLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 1027 (TL.W.), 931 UND 365.
 IM WESTEN: DURCH DIE ÖSTLICHE GRENZEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/ST 28, FLURSTÜCKE 3064, 3065, 1983, 3022, 3020, 3066, 3475, 3476 UND 3477.

GEMARKUNG: SENNESTADT
FLUR: 11

MASSTAB IM ORIGINAL M 1:1000 NORDEN

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

A. NUTZUNGSPLAN
 B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
 C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN UND ANMERKUNGEN

BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
 E. BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

Aufstellungsbeschluss 23.09.2003
 Beteiligung der Bürger 15.11.2003
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 30.10.2003-12.12.2003
 Entwurfsbeschluss 06.07.2004
 Öffentliche Auslegung 23.07.2004-28.08.2004
 Satzungsbeschluss 16.12.2004
 Bekanntmachung 16.12.2004

PLANVERFASSER:
 Drees & Husmann - Bielefeld

BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUMAT. 600.53

... AUSFERTIGUNG

STADT BIELEFELD
 STADTBEZIRK SENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN
 NR. I / St 35
 "GEWERBEGEBIET BECKHOFF"

A. NUTZUNGSPLAN
 B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
 C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, ANMERKUNGEN
 D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

