# Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

12. BImSchV
Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung 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 Bebau-ungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

# Planzeichenerklärung gemäß PlanZV und Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage

**0 Abgrenzungen /sonstige Planzeichen**

0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Planzeichen 15.13

0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Festsetzungen innerhalb von Baugebieten

Planzeichen 15.14

**1 Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4, 6, 9) BauNVO

1.1 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, weitere Gliederung durch Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten gem. § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Planzeichen 1.3.2

1.1.1 In den Industriegebieten sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2; die ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen ergeben sich aus Punkt 1.1.3.

1.1.2 In den Industriegebieten sind gemäß § 1 (6, 9) BauNVO unzulässig:
- die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F., gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen; im Einzelfall Ausnahmeregelung gemäß Punkt 1.1.3 möglich,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter Punkt 1.1.3 genannten Unterarten,
- Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimenunterkünfte u. ä.),
- Selbstständige Schrottplätze.

1.1.3 In den Industriegebieten können ausnahmsweise gemäß § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i. d. F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, können als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB nur zugelassen werden, wenn nach gutachterlichem Nachweis die ermittelten angemessenen Abstände (Sicherheits- oder Achtungsabstände) zu den schutzbedürftigen Nutzungen auch aufgrund baulicher und technischer Maßnahmen zwingend eingehalten werden können,
- 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.

1.1.4 *Hinweis zu 1.1.2 und 1.1.3:*
*Grundlage für Einzelhandelsbeinschränkung „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).*

1.2 Lärmkontingentierung
Gliederung des Industriegebiets nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

**65/55** LEK,Tag [dB(A)] / LEK,Nacht[dB(A)]

1.2.1 In den Industriegebieten sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (s. Planeinschrieb). Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Das Vorhaben erfüllt die Festsetzung zur Geräusch-kontingentierung, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Baugrundstücks nicht überschreitet. Betriebsvorgänge auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind den Vorhaben zuzurechnen.

Für die geplanten Industriegebiete werden folgende Emissionskontingente LEK für den Tag (6.00 -22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) gemäß DIN 45691 und Planeinschrieb bestimmt:

| | LEK,Tag [dB(A)] | LEK,Nacht[dB(A)] |
|---|---|---|
| GI1 | 65 | 55 |
| GI 2 | 65 | 52 |
| GI 3a/3b | 65 | 48 |

Die Anforderungen der Geräuschkontingentierung gelten nicht für Immissionsorte in Industrie- oder Gewerbegebieten.
Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß,

**GRZ 0,9**

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß,

**GFZ 0,75**

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

**GHmax 16 m**

2.3.1 Entsprechend Planeinschrieb wird die Oberkante baulicher Anlagen als Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß festgesetzt. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als untere Bezugshöhe der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bezugspunkt Oberkante Fuggerstraße mit 121,0 m ü. NN maßgebend.

2.3.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für Maschinen-/ Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang oder Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien in vollem Flächenumfang um bis zu 2,0 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen im Bereich der privaten Verkehrsfläche.

3 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen**
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO als Abweichende Bauweise

**a**

3.1 ,1 Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen

Planzeichen 3.5

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt und unter Anwendung § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 BauNVO bestimmt.

4 **Verkehrsflächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Planzeichen 6.1

4.2 Straßenbegrenzungslinie

Planzeichen 6.2

4.3 private Verkehrsfläche

Planzeichen 6.1

4.3.1 Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des angrenzenden Baugebietes GI 1 sowie der Unterbringung von Stellplatzanlagen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Erstellung eines Parkhauses im Rahmen der festgesetzten GHmax zulässig.

4.3.2 Auf der privaten Verkehrsfläche ist der Eintrag von Regenwasser oder Abwasser von baulichen Anlagen oder versiegelten Flächen in den Boden nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig in Entwässerungsanlagen außerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets abzuleiten.

5 **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB i.V.m. § 9 § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Fläche für Wald

Planzeichen 12.2

5.1.1 Im Bereich der W5-Waldflächen ist eine dichte Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus überwiegend Sträuchern zur Verminderung des Lichteintrages in den Wald durchzuführen.

5.1.2 Im Bereich der Waldflächen W1 sind Maßnahmen zur Förderung von Alt- und stehendem Totholz bzw. von Baumhöhlen durchzuführen. Hierzu sind 18 Bäume für die Entwicklung von Alt- und Totholz in der Waldfläche W 1 auszuweisen. Forstwirtschaftliche Pflege und Nutzungsmaßnahmen werden für diese Bäume ausgeschlossen. Der Hinweis unter 5.1.4. ist zu beachten.

5.1.3 Für den Zeitraum von 20 Jahren ist das Quartierpotenzial durch den Einsatz von künstlichen Fledermausquartieren zu fördern. In den Waldflächen W1 und W3 sind hierzu 18 selbstreinigende Fledermausdoppelbretter oder -kästen mit nach unten offenen Schlitzen anzubringen und für den betreffenden Zeitraum zu unterhalten.

5.1.4 *Hinweis zu 5.1.2: Die Verkehrssicherungspflicht ist zu berücksichtigen. zu beachten und einzuhalten. Insofern ist bei der Wahl zukünftiger Alt- und Totholzbestände ein notwendiger Abstand zum ausgewiesenen Wanderweg zu berücksichtigen. Soweit möglich, ist die Verkehrssicherung durch Schnittmaßnahmen wieder herzustellen (Entlastungsschnitt, Herausnahme bruchgefährdeter Äste; Einkürzung des Baumes, ggf. bei abgestorbenen Bäumen Reduzierung des Baumes auf den Hauptstamm).*

5.1.5 Die Waldfläche W 6 ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu entwickeln. Dazu ist der hier vorhandene Waldmantel aufzulichten: Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Vor einem Baubeginn auf der Fläche GI 1 sind im Rahmen der Erstanlage die hier vorhandenen Bäume mit geringem Baumholz und Sträucher zu entfernen. Im Rahmen der Erstpflege sind zudem auf 75 % der Fläche die Brombeergebüsche und die Hochstaudenvegetation zu beseitigen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Für die Unterstützung und Strukturanreicherung für Reptilienhabitate sind auf der Fläche W 6 folgende 2 - 3 Totholzhaufen anzulegen. Hierzu ist das Stammholz der gefällten Bäume zu verwenden, das in ca. 1 bis 1,5 m langen Stücken auf einem konzentrierten Haufen aufzuschichten ist. Für die Totholzhaufen ist bei Bedarf zusätzlich weiteres Totholz in Form von Starkästen mit mindestens 10 cm Durchmesser zu verwenden.
Zusätzlich sind 2 - 3 Sandhaufen im Kontakt mit den Totholzhaufen auf und an die Totholzhaufen anzuschütten (Umfang der Sandhaufen: 2 m x 2 m Grundfläche und ca. 0,5 - 1,2 m Höhe). Zur weiteren Strukturanreicherung sind Wurzelstubben auf der Fläche W6 abzulegen, die teilweise auch in die Sandhaufen zu integrieren sind. Durch geeignete, zeitlich gestaffelte und jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen ist die Sukzession mosaikartig zu steuern. Dabei ist dafür zu sorgen, dass Gehölze, insbesondere Brombeeren nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.
Für die Dauer von 25 Jahren ist die Sicherung und Pflege der Maßnahmen im Bereich der Waldfläche W 6 ist zu gewährleisten.

5.1.6 *Hinweis zu 5.1.5: Als Gehölze mit geringem Baumholz sind alle Pappeln und eine Birke mit der Forstbehörde abgestimmt. Die Strukturanreicherung dient als Verstecke und Sonnenplätze für Reptilien. Das Geäst der gefällten Bäume soll vor der Lagerung entfernt werden.*

*Der Füllsand soll schadstofffrei sein, aus der Umgebung bezogen werden und einen höheren Feinschluffanteil haben, um Feuchtigkeit länger zu halten.*

6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Planzeichen**
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichen 15.5

6.1.1 Die GFL Flächen sind in gesamter Breite zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung der Versorgungsanlagen:

| | |
|---|---|
| **GFL-Elt** | Strom, |
| **GFL-Regen- und Abwasser** | Regen- und Schmutzwasser, |
| **GFL-Gas** | Gasversorgung einschließlich Steuerungskabel zu belasten. |

6.1.2 *Hinweis zu 6.1.1: Sicherheitsabstände sind in der Breite des dargestellten Leitungsrechts teilweise berücksichtigt. Technische Standards der Ver- und Entsorgungsträger sind in entsprechenden Merkblättern dargestellt oder müssen direkt mit dem zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt werden.*

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 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Planzeichen 13.2.1

7.1.1 Im Bereich der P1 Fläche ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit Bäumen und naturnahen Hecken zu pflanzen und zu erhalten. Ausnahmen bilden Ein- oder Ausfahrten einschließlich dazugehöriger Sichtbereiche. Verwendet werden heimische, standortgerechte Gehölze. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Der Hinweis unter 7.1.3. und 7.1.4 ist zu beachten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden.

7.1.2 Im Bereich der P2 Fläche ist eine ca. 148 m² große, naturnahe, freiwachsende Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Ziffer 7.3 zu pflanzen. Der Hinweis unter 7.1.3 ist zu beachten.

7.1.3 *Hinweis zu P1 und P2: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Hecken-/Strauch-bepflanzung.*

7.1.4 *Hinweis zu P1: Werden in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen.*

7.1.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten. Neben standortgerechten Gehölzflächen sind auch Magerwiesen zu entwickeln.

7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planzeichen 13.2.2

7.2.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände E1, E2, E3 und E4 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei Baumaßnahmen sind die Einzelbäume der Gehölzbestände gemäß DIN 18920 zu schützen.
Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.
Der Hinweis unter 7.3. ist zu beachten.

7.2.2 Erhalt von Einzelbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planzeichen 13.2.2

7.2.3 Der als zu erhaltend festgesetzte Einzelbaum (Buche, Altbaum) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang des Baumes, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) zu pflanzen.

7.3. *Hinweis zu Artenauswahlliste für Gehölze, die als standortgerecht anzusehen sind:*
*Bäume u.a.:*
*Quercus robur - Stiel-Eiche, Acer campestre -Feld-Ahorn, Betula pendula -Hängebirke, Carpinus betulus -Hainbuche, Fagus sylvatica -Rotbuche, Fraxinus excelsior -Esche, Prunus avium-Vogel-Kirsche, Sorbus aucuparia -Eberesche, Tilia cordata - Winter-Linde, Acer pseudoplatanus-Berg-Ahorn*
*Sträucher u.a.:*
*Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Frangula alnus-Faulbaum, Prunus spinosa - Schlehe, Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn, Rosa canina-Hunds-Rose.*

7.4 **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Planzeichen 13.1

7.4.1 Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 ist ein Laichgewässer für Amphibien mit einer Größe von ca. 415 m² und max. Tiefe von max. 1,5 m anzulegen.

7.4.2 Auf der Maßnahmenfläche M2 ist eine offene nach Süden exponierte Saumstruktur als Lebensraum der Zauneidechse zu entwickeln und zu pflegen. Im nördlichen Bereich ist eine einreihige Gehölzreihe über die gesamte Länge anzulegen. Bezüglich der Gehölzartenwahl ist der Hinweis unter 7.1.3 zu beachten.
Innerhalb des südlichen Saumstreifens sind zur Strukturanreicherung 2 - 3 Sand- und Totholzhaufen entsprechend der Vorgaben unter Ziffer 5.1.5. anzulegen

Durch geeignete, zeitlich gestaffelte und jährlich durchzuführende Pflegemaßnahmen auf dem südlichen Teil der Fläche M2 ist die Sukzession mosaikartig zu steuern. Dabei ist dafür zu sorgen, dass Gehölze, insbesondere Brombeeren nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen.

Zusätzlich sind auf dieser Fläche stellenweise vegetationsfreie Habitatelemente zu fördern.

7.4.2 *Hinweis zu 7.4.2: Die zu erstellende einreihige Gehölzreihe dient der Einbindung des Industriegebiets in die Landschaft und unterstützt die gewollte Grünvernetzung. Die Gehölzreihe ist abschnittsweise alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.*
*Die Strukturanreicherung dient als Verstecke und Sonnenplätze für Reptilien. Der Füllsand soll schadstofffrei sein, aus der Umgebung bezogen werden und einen höheren Feinschluffanteil haben, um Feuchtigkeit länger zu halten.*
*Die Totholzhaufen sollen aus ca. 1,0 bis 1,5 m langen Stamm- oder Starkasthölzern mit mindestens 10 cm Durchmesser zusammengesetzt sein. Das Geäst der Baumstücke ist vor der Lagerung entfernt werden.*

7.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.5.1 Zur Vermeidung von Tierkollisionen auf dem Betriebsgelände und den dortigen Verkehrsflächen, sind Amphibienleit-/ Sperrvorrichtungen zwischen dem Laichgewässer und dem Gebiet GI 1 sowie entlang der weiteren Grenze zwischen Wald und Gebiet GI 1 sowie der privaten Verkehrsfläche zu erstellen.

7.5.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Beleuchtung von Verkehrs-, Erschließungs- und Parkplatzflächen und Gebäudeaußenwände ausschließlich „insektenfreundliche" Beleuchtungssysteme mit geringem UV-Anteil am Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-hochdruckleuchten, LED) zu verwenden.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lampen so auszurichten, abzuschirmen und so zu gestalten, dass sie nicht in die angrenzenden Waldflächen abstrahlen. (vgl. LUA-Info 18 „Schutz vor Lichtimmissionen"; GEIGER et al. 2007)

7.5.3 Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse wird die Baufeldfreimachung (ohne Gebäudeabbruch) auf die Aufzucht- und Brutzeiten abgestimmt.
Die Baumfällarbeiten (Einzelbäume, Wald- und Feldgehölzflächen) sind im Oktober sowie die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation (Hecken, Gebüsche, Einzelsträucher, Wiesen-, Ruderal- und Hochstaudenfluren) einschließlich Entfernen/Abtransport des Schnittguts) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten generell im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

7.5.4 Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse werden Gebäudeabbrucharbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt. Erfolgt der Gebäudeabbruch außerhalb dieses Zeitraums, wird eine artenschutzrechtliche Baubegleitung durchgeführt. Unmittelbar vor den Abrissarbeiten werden die Gebäude nochmals auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten untersucht. Werden Tiere beobachtet, ist durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

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

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

8.1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Industriegebietes sind folgende Dachformen und Dachneigungen für Hauptbaukörper zulässig:
- Flachdach
- Pultdach, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, hier maximal 10°.

8.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Fremdwerbeanlagen sind dementsprechend ausgeschlossen, Ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder mit Bezug zum Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

Werbeanlagen an Gebäuden, die fest und dauerhaft mit den baulichen Anlagen verbunden sind, sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
a) Die Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Gesamtgröße der Anlagen auf einer Fassadenseite darf jedoch maximal 100 m² betragen.
b) Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:
Zulässig sind beleichtete Hinweise für den Suchverkehr sowie Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen). Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben ist unzulässig.

8.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften
gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

8.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils 5 angefangene ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) fachgerecht zu pflanzen, zu unterpflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist die Festsetzung 4.3.2 zu beachten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (lichtes Maß, mindestens
12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend anzulegen (Mindestbreite 2,0 m als lichtes Maß, Baumabstand 8-10 m). Die Pflanzbeete sind vollständig mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW´s zu versehen.

**9 Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Darstellung nach DIN 18702

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein,
Flurstücksnummer
Darstellung nach DIN 18702

Maßangaben in Meter

**3,0**

Bezugspunkt ü. NN in m

**BZP 121,0**

**ohne Festsetzungscharakter:**

10 **Externe Flächen für die Ersatzmaßnahmen der Waldinanspruchnahme und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 18 und Nr. 20 BauGB i.V.m § 1a (3) Satz 3 und 4 BauGB sowie § 11 BauGB

Der Ausgleich in Höhe von 2,28 ha für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/ST 49 „Logistik-Park-Fuggerstraße" zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll auf folgenden Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden:

- auf dem Grundstück, Gemarkung Isselhorst, Flur 8, Flurstück 365.

Auf 3 Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 22,774 qm wird jeweils eine naturnahe Laubholzaufforstung mit Buche, Stieleiche und Schwarzerle hergestellt und auf Dauer erhalten. Die Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahme auf diesen Flächen werden auf Dauer erhalten und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt gesichert.
Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag (hier: Folgemaßnahmenvertrag) gemäß § 11 BauGB gesichert.

# Hinweise zur Beachtung

**1 Bodendenkmale:**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

**2 Altlasten:**
Im Planbereich sind Auffüllungen in unterschiedlicher Mächtigkeit angetroffen worden. Die entsprechenden Untersuchungen haben gem. abfallrechtlicher Einstufung erhöhte Schadstoffgehalte ergeben. Die Auffüllungen sind demnach zum großen Teil der Einbauklasse Z 2 nach der TR Boden 2004 zuzuordnen.
Da auch erhöhte TOC- und Glühverlust -Gehalte festgestellt wurden, ist eine Einstufung in die DK II nach Deponieklasse DepV 2009 erfolgt.
Beim Rückbau oder bei der Neubebauung des Grundstücks anfallende Auffüllungen sind daher entsprechend ihrer abfallrechtlichen Einstufung ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Auffüllungen können gem. der angegebenen Einstufung extern verwertet werden.
Bei geotechnischer Eignung kann das Material gem. den Vorgaben der TR Boden 2004 für Z2-Material, d.h. eingeschränkt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (z.B. unterhalb der Bodenplatte) und unter Berücksichtigung eines Mindestabstands von 1 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grund-wasserstand, auf dem Gelände wiederverwendet werden. Die Arbeiten sind durch einen in der Altlastenfrage fachkundigen Gutachter zu begleiten.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

**3 Bombenblindgänger:**
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen, Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

**4 Grundwassermessstellen:**
Im Plangebiet liegen mehrere stationäre (amtliche) Grundwassermessstellen. In Anlehnung an Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind diese Messstellen zu erhalten und zu schützen. Der ungehinderte Zugang für Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, ist zu gewährleisten.
Die Überplanung von Messstellen ist nur in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Bielefeld oder der zuständigen Wasserbehörde möglich und erfordert gegebenenfalls adäquate Ersatzstandorte für die Erstellung neuer Messstellen.

**5 Ökologische Belange und Niederschlagswasser:**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltver-träglicher Energietechniken, Verwendung 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.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Hofflächen sind wegen der starken LKW- Frequentierung in die Verschmutzungskategorie **III** einzustufen.

**6 Auslage DIN-Normen und Gutachten:**
Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften DIN 4109, DIN 45691, DIN 18702 sowie DIN 18920 können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.
Das zitierte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld" 2009 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

# Verfahrensvermerke

Stand der Kartengrundlage: _____

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Amt für GeoInformation und Kataster
I. A.

_____ Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____
diesen Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung
als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan / diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

**BEBAUUNGSPLAN NR. Nr. I/St 49**
**„Logistik-Park-Fuggerstraße"**

**TEXTBLATT**

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

**PLANVERFASSER:**
BAUAMT BIELEFELD
600.52
FIRU mbH

**BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:**
- TEIL A
NUTZUNGSPLAN
ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- TEIL B
Angaben der Rech