



VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser(n) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katastramt i. A.	Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung, und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt i. A.	Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10.12, 13, 13a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am _____ als Satzung beschlossen worden. Bielefeld, Oberbürgermeister Schriftführerin	Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung 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.
--	---	--	--	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514); Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuwendungen 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 und Planzeichenerklärungen 1. Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 u. m. § 12 (a) BauGB Innerhalb des Gebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, deren Zulässigkeit im Durchführungsvertrag geregelt ist. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude. Unzulässig sind gemäß § 1 (5) (6) und (9) BauNVO die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen: 1. Tankstellen, 2. Anlagen für sportliche Zwecke, 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 4. Vergnügungsgelände, 5. Einzelhandel, außer untergeordnet als Fabrikverkauf vor Ort produzierter Güter. Als Ausnahme sind zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO: 1. Wohnungen für Arbeits- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB Grundflächenzahl (GFZ) gemäß § 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von max. 0,80 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, II Vollgeschosse Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern (u.N.N.) Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend: oberer Bezugspunkt oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Arkade, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Dachaufbauten, installatechnische Bauwerke, Filtertürme und dergleichen (in erhöhtem untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m. 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB Bauweise gemäß § 22 BauNVO abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamthöhe von über 50m zulässig. Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Lager- und Erschließungswegen sowie die Anlage von Rettungswegen zulässig. 4. Verkehrsmitteln gemäß § 9 (1) 11 BauGB Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten zum Bebauungsgebiet sind nur von der Eisenstraße aus zulässig. Die an der Zinnstraße mögliche Zu- und Abfahrt darf ausschließlich von Rettungsfahrzeugen genutzt werden. 5. Versorgungsfächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB Versorgungsfächen gem. § 9 (1) 12 BauGB Zweckbestimmung: Trafostation

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB vorhandener Schmutzwasserkanal 7. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB Private Grünfläche Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von notwendigen Rettungswegen für die Feuerwehr zulässig. 8. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld 9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1) 24, § 14 (3), § 9 (14) BauGB Außerhalb des Bebauungsgebietes werden folgende im Privatvermögen befindliche oder durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Flächen als Sammelzugleichflächen der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Bebauung und Erschließung zu erwarten sind, zugewiesen: Fläche Nr. 1: Gemarkung Ummeln, Flur 37, Flurstück 3349, Flächengröße 820m², Art der Maßnahme: Aufreinhaltung mit Laubwald; Fläche Nr. 2: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 571, Flächengröße 425m², Art der Maßnahme: Aufreinhaltung mit Laubwald; Fläche Nr. 3: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstücke 75, 572, 573, und 1227 i.w., Flächengröße 14.861m², Art der Maßnahme: Aufreinhaltung mit Laubwald; Fläche Nr. 4: Gemarkung Senne, Flur 8, Flurstück 1227 i.w., Flächengröße 910m², Art der Maßnahme: Aufreinhaltung mit Laubwald; 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Anzupflanzender Baum An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm hochgereicht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Schlechte, Hanbuche oder Esche zu verwenden. Die Pflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Bauden wie z.B. Efeu, Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Stellplatzflächen für PKW sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Materialien herzustellen. Pflanzflächen Entlang der Südseite der Gewerbefläche ist in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich eine Sicht abweisende, dichte, naturnahe und freischwappende Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend den Vorgaben der unteren Landschaftsbehörde anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese muss eine Mindestbreite von 5 m aufweisen. Zusätzlich sind entsprechend des Gestaltungsplanes mindestens 12 heimische und standortgerechte Bäume wie Quercus robur (Schlechte), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) oder Carpinus betulus (Hainbuche) auf der Freifläche südlich der Hecke zu pflanzen. Entlang der Südseite der Gewerbefläche und im Bereich der privaten, naturnahen Grünfläche ist eine Sicht abweisende, dichte, breite, naturnahe und freischwappende Hecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Bodenbedeckend anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhaltender Baum Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode in gleichwertiger Art zu ersetzen. Die auf den entsprechend umgrenzten Flächen vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. 12. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften) Fassadengestaltung Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen, Glas, Verblendmauerwerk und Putz. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an den Fassadenflächen zulässig und dürfen die Traufkante nicht überragen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Fassadenlose Anlagen und Anlagen auf dem Dach sind unzulässig. Dachgestaltung Zulässig sind Flachdächer, fachgeneigte Dächer und Dachteile mit einer Dachneigung von bis zu maximal 10° sowie Sonderanordnungen (z.B. Stroh- oder Rindendächer). Oberflächengestaltung von Rettungswegen Notwendige Rettungswege außerhalb der überbaubaren Bereiche für z.B. die Feuerwehr sind aus nicht vollständig bodenversiegelnden Oberflächen (z.B. Schotterrasen) herzustellen. 14. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB Landschaftsschutzgebiet Geplanter Gewässerlauf des Gewässers Nr. 33.09 gemäß wasserrechtlichem Verfahren vorhandenes / geplantes Gewässer Natur-, Boden- und Baudenkmal in der Stadt Bielefeld Wenn bei Errichten Kultur- oder geschichtliche Bodendenkmale oder Befunde (wie Tonscherben, Metallfunde, dunklen Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsguttreue drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Sonstige Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Vorhandene Flurstücksangabe Flurstücksnummer (z.B. 791) Bemessung (z.B. 3m) Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe (u.N.N.) - z.B. Höhe 104,43m (u.N.N.)

BEBAUUNGSPLAN NR. I / U 12 "GEWERBEGEBIET EISENSTRASSE - ZINNSTRASSE" NUTZUNGSPLAN VERFAHRENSSTAND: AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG ENTWURFSBESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SATZUNGSBESCHLUSS RECHTSVERBINDLICHKEIT	M. 1:500 DATUM: 19.04.08 19.05.08 26.02.08 11.04.08 - 13.05.08
--	---

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.41
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- TEIL A NUTZUNGSPLAN/
ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/
SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH UMWELTBERICHT

PLANGEBIET: Für das Gebiet:
Zinnstraße im Norden
Eisenstraße im Nordosten
Südöstliche Grenze des Flurstückes 674 im Südosten

GEMARKUNG/ FLUR: Quelle / Flur 2 und 37

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M



NUTZUNGSPLAN M. 1:500