Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S.1482);

§ 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

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 7 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).

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, Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (GE)

gemäß § 8 BauNVO

Im GE sind gemäß § 8 (2) BauNVO nach folgender Maßgabe zulässig:

1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser/-plätze, öffentliche Betriebe

2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

3) Tankstellen

4) Anlagen für sportliche Zwecke

Im GE sind gemäß § 8 (3) BauNVO nach folgender Maßgabe ausnahmsweise zulässig:

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

Im GE unzulässig sind Einzelhandelbetriebe aller Art gemäß §§ 8 (2) Ziffer 1, 1 (5) BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen:

Einzelhandel, der in einem unmittelbaren 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 Autohäuser und Kfz- und Motorradhandel mit Werkstatt (gemäß § 1 (5) In Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).

Im GE gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber sowie Vergnügungsstätten auch als Ausnahme unzulässig.

Gliederung des GE-Gebietes gemäß § 1(4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften,

hier: Gliederung durch

a) Begrenzung der Zusatzbelastung im Bereich der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der vorhandenen (plangebenden) Lärmvorbelastung und

b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Luftschadstoffe und Gerüche gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste.

Schallemissionen: Gliederung durch Begrenzung der Zusatzbelastung

Im Bereich der geplanten Änderung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren lärmtechnische Zusatzbelastung den an folgenden Immissionsorten jeweils zulässigen Immissionsrichtwert von:

- Ritterkampstraße 9-21 tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A)
- Bechterdisser Str. 41 tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A)
- Bechterdisser Str. 34 tags wie nachts 65 dB(A)
- Oldermanns Hof 3, 6 tags wie nachts 65 dB(A)

Um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Grundlagen: Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord vom 14.03.2011

Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe gemäß § 1(4) BauNVO i.V.m. Abstandserlass NRW

Abstandserlass NRW (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW, S. 659)

Im Bereich der Planänderung sind bzgl. sonstiger Emissionen (außer Lärmimmissionen) nur Betriebe und Anlagenteile der Abstandsklassen V - VII (lfd. Nr. 81 - 221) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten zulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB

Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste NRW werden gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen, abgesehen von Schallbelastungen, durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störungsgrad reduziert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und § 18 BauNVO

GH max. 12 m — In dem Gewerbegebiet sind Gebäudehöhe (GH) von maximal 12 m zulässig.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern
- Obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn) definiert. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Stellplätze und Garagen können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen. Die Stellplatzflächen sind in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, stadtklimafeste Baumarten zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume 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 m³ Pflanzgrube) und bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind durchgehend Pflanzbeete in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) anzulegen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern oder niedrigen Sträuchern flächendeckend zu begrünen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

GFL 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

GFL 2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb

Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstück-/ 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 Duldungsstreifen 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 Straßenbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

GL — Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb

Hinsichtlich des GL-Rechts im Kronentraufbereich der geschützten Baugruppe wird festgesetzt, dass die betreffenden Flächen als naturnahe Wiesenfläche erhalten bleiben und eine Versiegelung unter den Bäumen ausgeschlossen wird.

7. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

nG — naturnahe öffentliche Grünfläche

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gemäß § 9 (1) 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Bei der Durchführung von Erschließungs-, Hochbau- sowie Abrissmaßnahmen sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs-maßnahmen einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen:

- Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Vor Fällung des Birnbaumes ist die Höhlung von einem Sachverständigen auf Besatz zu prüfen. Sollte eine Nutzung des Baumes festgestellt werden, ist mit der Rodung bis zur Aufgabe des Quartiers zu warten.
- Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermausquartieren abzusuchen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich in Höhe von 6.342 m² für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe auf den Baugrundstücken in Natur und Landschaft wird auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533 (Ausgleichsfläche 047/004) und Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830 (Ausgleichsfläche 058/009) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche 047/004 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 31.650 m² auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird extensiv genutztes Grünland hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 3.409 m² den Eingriffen auf den Baugrundstücken aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche 058/009 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 24.600 m² auf. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine naturnahe Grünfläche hergestellt und auf Dauer erhalten. Hiervon sind 2.933 m² den Eingriffen auf den Baugrundstücken aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Ausgleichs -fläche Nr.	Grundstück (Gem., Flur, Flst.)	Gesamtgröße Ausgleichs fläche	Art der Maßnahme	Zuordnung Bebauung
047/004	Grundstück Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533	31.650 qm	Extensive Grünlandnutzung	3.409 qm
058/009	Grundstück Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830	24.600 qm	Naturnahe Grünfläche	2.933 qm
			Summe	6.342 qm

Ausgleichsfläche 047/004 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533

Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 31.650 m2,

davon: Zuordnung 3.409 m2 für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung"

Ausgleichsfläche 058/009 Gemarkung Heepen, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830

Gesamtgröße der anrechenbaren Ausgleichsfläche 24.600 m²,

davon: Zuordnung 2.933 m² für den B-plan Nr. III/O 12 5. Änderung"

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

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB

Der entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.

Die übrigen Festsetzungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz:

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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50; Fax:0521-52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis zum Kampfmittelverdacht

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel.: 0521/512301 oder die Polizei - Tel.: 0521/5450 - zu benachrichtigen.

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.

Bielefeld,

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

Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am 02.10.2012 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzender

_____
Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 09.10.2012 öffentlich bekannt gemacht.
Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem § 2 (1) und §§ 3(2) + 4a (3) BauGB am 02.07.2013 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld erneut als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzender

_____
Schriftführer/in

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.08.2013 bis 23.08.2013 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt.

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

_____
Schriftführer/in

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.
Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom _____ sind dem Textteil beigefügt.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

---

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. III/O 12 "DINGERDISSER STRASSE - NEUE GEWERBEGEBIETE ENTLANG DER A2"

TEXTBLATT — **M 1:1000**

VERFAHRENSSTAND:	**DATUM:**
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	**24.01.2012**
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG	05.03. - 23.03.2012
ENTWURFSBESCHLUSS	02.10.2012
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	02.11. - 03.12.2012
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS	02.07.2013
ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	02.08. - 23.08.2013
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51

ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN/ ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/ ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/ SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: ÖSTLICH DES OSTRINGS
SÜDLICH DER BECHTERDISSER STRASSE

GEMARKUNG/ FLUR: Oldentrup / Flur 2
KARTENGRUNDLAGE: 17.10.2011

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M

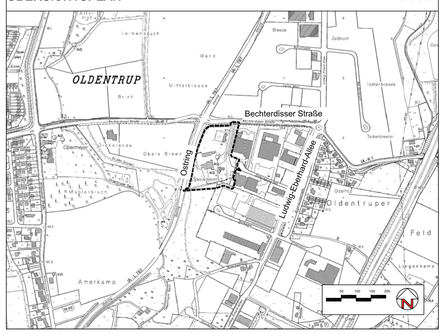
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

5. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. III / O 12 "DINGERDISSER STRASSE - NEUE GEWERBEGEBIETE ENTLANG DER A2 "

Satzung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000



TEXTBLATT