

Angaben 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 85);

§ 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 das 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. 866), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474);

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Bauelementen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischenhandlungen 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, Zeichenerklärungen und Hinweise

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 i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
In Teilgebieten nach Nutzungs-, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten) der Anlagen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Gewerbegebiet GE
gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind
gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art der Nutzung:
• Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
• Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
IFSP 65 dB(A) / qm tags
IFSP 45 dB(A) / qm nachts

[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Osting und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GE-Gebieten die gemäß § 8 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässige Nutzungen:
• Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe wie z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
• Anlagen für sportliche Zwecke.
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
• Behälterungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
• In dem Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschosfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Autohäuser und Kfz- und Motorhandeln mit Werkstatt

Unzulässig sind gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
• Im nutzungseingeschränkten Industriegebiet G(E)2 und G(E)3 Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsklasse zu RdE! des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 238) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Sofort durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - im Einzelfall die Emissionen einer bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden, kann im Einzelfall eine Ausnahme hiervon erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ, GFZ)
gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.

In den Gewerbe- und Industriegebieten:
zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8
zulässige Geschosflächenzahl von max. 2,4

Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
max. zulässige Gebäudehöhe

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
• oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firnhöhe, Firstpunkt)
• oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
• Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Putzblechern

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB z. B. „Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen“ - erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdrüchsig (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

Industriegebiet G(I)
gemäß § 9 BauNVO

Zulässig sind
gemäß § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO nach der Art der Nutzung:
• Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
• Tankstellen.

gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
• Betriebe und Anlagen, die die nachstehenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Im Teilgebiet G(I)E1
IFSP 69 dB(A) / qm tags
IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet G(E)2
IFSP 70 dB(A) / qm tags
IFSP 50 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet G(E)3
IFSP 70 dB(A) / qm tags
IFSP 59 dB(A) / qm nachts

Im Teilgebiet G(E)4
IFSP 70 dB(A) / qm tags
IFSP 60 dB(A) / qm nachts

[Berechnungsgrundlage: AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Osting und Bechterdisser Straße“ der Stadt Bielefeld. 07.12.2012 (Auftrags-Nr.: BLP-12 1083 10)]

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in allen GI-Gebieten die gemäß § 9 BauNVO allgemein bzw. als Ausnahme zulässige Nutzungen:
• Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Betriebe, z.B. Speditionen, Logistikbetriebe, Transportfirmen, Fuhrunternehmen
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
• Behälterungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit der Ausnahme der folgenden Unternutzungen.

Zulässig sind als Ausnahme gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO
• In dem Industriegebiet ist Einzelhandel gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschosfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebes untergeordnet ist sowie Autohäuser und Kfz- und Motorhandeln mit Werkstatt

Unzulässig sind gemäß § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO nach den Eigenschaften im Emissionsverhalten:
• Im nutzungseingeschränkten Industriegebiet G(E)2 und G(E)3 Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsklasse zu RdE! des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. 238) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Sofort durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - im Einzelfall die Emissionen einer bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden, kann im Einzelfall eine Ausnahme hiervon erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grund- und Geschosflächenzahl (GRZ, GFZ)
gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

Als Obergrenzen für die zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahlen gelten die Bestimmungen des § 17 BauNVO.

In den Gewerbe- und Industriegebieten:
zulässige Grundflächenzahl von max. 0,8
zulässige Geschosflächenzahl von max. 2,4

Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
max. zulässige Gebäudehöhe

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
• oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firnhöhe, Firstpunkt)
• oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern
• Schnittpunkt der Dachfläche mit der höheren Außenwand bei Putzblechern

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

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergleichen um max. 3,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

abweichende Bauweise, es sind auch größere Gebäudelängen als 50m zulässig

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB
Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken können innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen - bis auf die festgesetzten Einschränkungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB z. B. „Flächen für Anpflanzungen, Vorgartenflächen“ - erstellt werden. Die Stellplätze sind wasserdrüchsig (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen) anzulegen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Einteilung in Fahrbahn, Geh- und Radweg, Parkstreifen etc. hat nur nachrichtliche Bedeutung.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13, 14 und 21 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Zweckbestimmung
Elektrizität

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Bebauungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

vorhandene Erdgashochdruckleitung mit Schutzstreifen

geplanter Regenwasserkanal (RK)

geplanter Schmutzwasserkanal (SK)

Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB

Zweckbestimmung: Privates Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken

Die genaue Lage und Größe des Beckens kann gegebenenfalls von der zeichnerischen Darstellung abweichend und ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn die Größe der anzuschließenden Baugrundstücke feststeht.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. Stadtwerke Bielefeld

zugunsten der Stadt Bielefeld, Umweltbetrieb Stadtentwässerung

Die Stadt Bielefeld ist berechtigt, in den Flächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Baufragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der Flächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanalleitungen nicht durch Abtragung verändert werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

7. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsflächen und Vermeidungsmaßnahmen
Für die durchzuführenden Einzelmaßnahmen ist der Landschaftspflegeische Begleitplan (Maßnahmenplan Karte 3, NZO GmbH Januar 2013) verbindlich. Die dort festgesetzten Maßnahmen auf den externen Kompensationsflächen sowie die Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind Inhalt des Bebauungsplanes Nr. III / O15 „Gewerbegebiet Niedermeyers Hof zwischen Osting und Bechterdisser Straße“. In der Begründung zum Landschaftspflegeischen Begleitplan sind auch die Kosten der Maßnahmen in einer Kostenschätzung aufgeführt.

Diese Ausgleichsflächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Anzupflanzende Bäume gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Pflanzfläche

Anmerkung:
Die dargestellten Standorte der gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind auf die vorhandenen Leitungstrassen abzustimmen.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen
Als Vorgartenflächen sind in den GE und GI-Gebieten 3,0 m breite Grundstücksstreifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Diese Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche genutzt werden.
Einzig zulassen auf den Vorgartenflächen ist die Anlage von Grundstücks Zü- und Abfahren in max. 12,0 m Breite.

2. Eine mind. 10,0 m breite Vorgartenfläche ist entlang des Ostings (L787) und der Bechterdisser Straße (K1) mit einer Baumreihe (stadtklimafeste Laubbäume 2. Ordnung) anzulegen. Entlang des Ostings empfiehlt sich die Anpflanzung der Ulmus Restiata (R) 'New Horizon' in der Qualität Hochstamm, 3xv (3-fach verpflanzt), mDb (mit Drahtballen), Stammumfang 18-20cm, Pflanzbestand alle 10m.
In dem Pflanzstreifen begleitend zur Bechterdisser Straße ist eine Baumreihe aus z. B. Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) in der Qualität Hochstamm, 3xv, mDb, Stammumfang 18-20cm - Abstand der Bäume 10 bis 15 m - zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Baumreihe sollen als Blühwiese (z.B. Saatgutmischung „Mäslinger Sommer“) oder als Rasenfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

3. Stellplatzanlagen bzw. Parkplätze für KfZ sind rasterförmig mit Laubbäumen zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, stadtklimafester Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen. Folgende Baumarten sind z.B. geeignet: Draht-Ahorn (Acer buergerianum), Französischer Ahorn (Acer monspesulanum), Heibuche (Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Blumensee 'Fraxinus omus', Faldahorn (Acer campestre) oder Schmalblättriger Ahorn (Acer opulus)
Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.
Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. der Größe eines Stellplatzes (Pflanzgrube mind. 12m²) vorzusehen, die mit Bodendeckern, Stauden oder niedrigen Sträuchern zu begrünen. Auf der als Pflanzfläche PF1 festgesetzten Fläche zwischen der Baugrenze und der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Hofes Niedermeyer ist eine Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. Anmerkung:
Es wird empfohlen, Dach- oder Fassadenbegrünungen durchzuführen, soweit diese bei den Gewerbe- und Industriebetrieben ohne Einschränkungen der Funktionalität der Gebäude, realisiert werden können.

10. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 (8) BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes

Landschaftsschutzgebiet

Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anmerkung:
Sollen im Bebauungsgebiet Anlagen zum Lagern, Abfüllen und zu Befahren. Der Eigentümer der Flächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Abwasserkanäle dürfen in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrtrasse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanalleitungen nicht durch Abtragung verändert werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSIO 01) auszuführen, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Weg schadlos befahren können.

11. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Fassadengestaltung:
An allen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudewandflächen sind reflektierende Fassadenteile und Baumaterialien nicht zulässig. Die zu der Straße Bechterdisser Straße sowie zu den Planstraßen gelegenen Fassaden sind mit einem Öffnungsteil (Fenster, Glasflächen) von mind. 20 % auszubilden.
Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Dachgestaltung:
Zulässig sind in allen Baugebieten Flachdächer. Als Ausnahme sind auch fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.
Solaranlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
Begrünte Dachflächen sind zulässig.

Grundstückseinfriedung:
Entlang der inneren Erschließungsstraßen sowie zur Bechterdisser Straße sind bis zu 70 cm hohe Hecken und bis zu 2m hohe Metallzäune ohne Sockel zulässig, wenn diese 1,5 m von der Verkehrsfläche zurückgesetzt und die Vorfächern begrünt werden.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind bis zu 0,70 cm hohe Hecken oder bis zu 2 m hohe Metallzäune zulässig.
Im Bereich der an den Osting (L 787n) angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete ist zur Vermeidung illegaler Zuwegungen zum Osting (L 787n) eine lichteisene Einfriedung mit 2 m hohen Metallzäunen ohne Tür und Tor vorzusehen.

Werbeanlagen:
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind nur zulässig, wenn:
• sie an und auf den Gebäuden bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenfläche errichtet, jedoch maximal auf 50m² beschränkt, werden.
• sie nicht mehr als 2,0 m über der zulässigen Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen.
Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zulässig als Hinweis an der Stelle der Leitungen bzw. abzustimmen.
• nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird,
• der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,0 m beträgt,
• die Gesamthöhe der Werbeanlagen in dieser Anlage 3,0 m nicht überschreitet,
• sie eine Gesamthöhe von 6,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Fahren als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauO NW sind zusätzlich nur zulässig, wenn:
• pro fl. 5 m Grundstücksbreite entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 1 Anlage, insgesamt pro Baugrundstück nicht mehr als 6 Anlagen errichtet werden,
• sie eine Gesamthöhe von 12 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten,
• sie eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Zulässig sind belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstaltungen von Betrieben und Betrieben zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innerbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z. B. fluoreszierende Farben) sind unzulässig.
In der 40m-Zone, gemessen ab dem Straßenrand (Osting L 787n) dürfen Werbeanlagen nur in Abstemmung mit dem Landesstraßenbauamt als Straßenbaustatsträger errichtet werden.

12. Nachrichtliche Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Signatur der Katastergrundlage

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Böschungen

Sonstige Pflanzzeichen

Bemaßung

Sichdreieck

13. Hinweise

In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes soll das Gelände nach Maßgabe der Erschließungsplanung aufgeführt werden, um eine Entwässerung im Freigefälle sicher zu stellen.

Hinweis zum Kampfmitteverdracht
Weil bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfürgungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehreinheit - Tel.: 0521512301 oder die Polizei - Tel.: 05215450 - zu benachrichtigen.

Blaueingelegte Flächen: keine weitere Prüfung erforderlich
Grüneingelegte Flächen: ab einer Erdarbeitenfläche von mehr als 2,5 m ist eine ernste Beteiligung nötig
Rotangelegte Flächen: ernste Prüfung für einzelne Teilarbeiten erforderlich.

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.

Dieser(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungs- / Ausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Voritzender
Schriftführer/in

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen.

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

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 15.07.2013 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 22.07.2013
Umsen
Oberbürgermeister
SJK
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab 23.7.2014 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am 23.7.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ausfertigung und Bekanntmachungsanordnung vom 23.7.2014 sind dem Textteil beigelegt.

18.12.2013

Bielefeld, 23.1.2014
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
i. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/O 15 "GEWERBEGEBIET NIEDERMEYERS HOF ZWISCHEN OSTRING UND BECHTERDISSER STRASSE"

TEXTBLATT

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
04.09.2012
17.09. - 21.09.2012
26.02.2013
22.03. - 22.04.2013

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.42
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- NUTZUNGSPLAN/
- PLANZEICHENERKLÄRUNG
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN/
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET:
NÖRDLICH DER BECHTERDISSER STRASSE
WESTLICH DES OSTRINGS

GEMARKUNG/ FLUR: Oldentrup / Flur 1
KARTENGRUNDLAGE: 31.05.2012

**STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN**

**ERST- UND NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. III / O 15
"GEWERBEGEBIET NIEDERMEYERS HOF
ZWISCHEN OSTRING
UND BECHTERDISSER STRASSE"**

SATZUNG 3-015-1x6L
1. Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:10.000

TEXTBLATT

- BEBAUUNGSPLAN Nr. III / O 15 - ERST- UND NEUAUFSTELLUNG -