

**Anlage**

**A**

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "**

- Nutzungsplan - Vorentwurf
- Gestaltungsplan – Vorentwurf
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

# Stadt Bielefeld

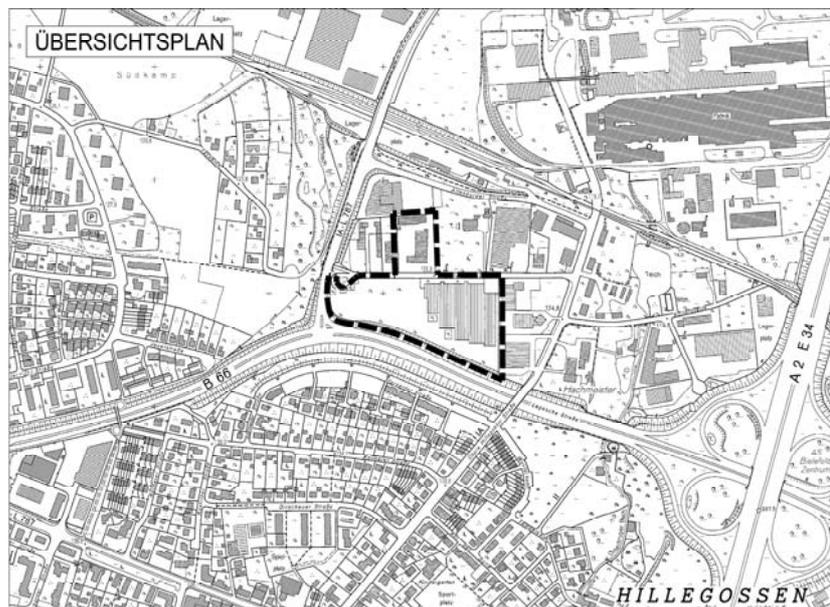
## Stadtbezirk Stieghorst

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Nr. III / Hi 13

"Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen"

- Nutzungsplan – Vorentwurf-
- Gestaltungsplan – Vorentwurf-
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

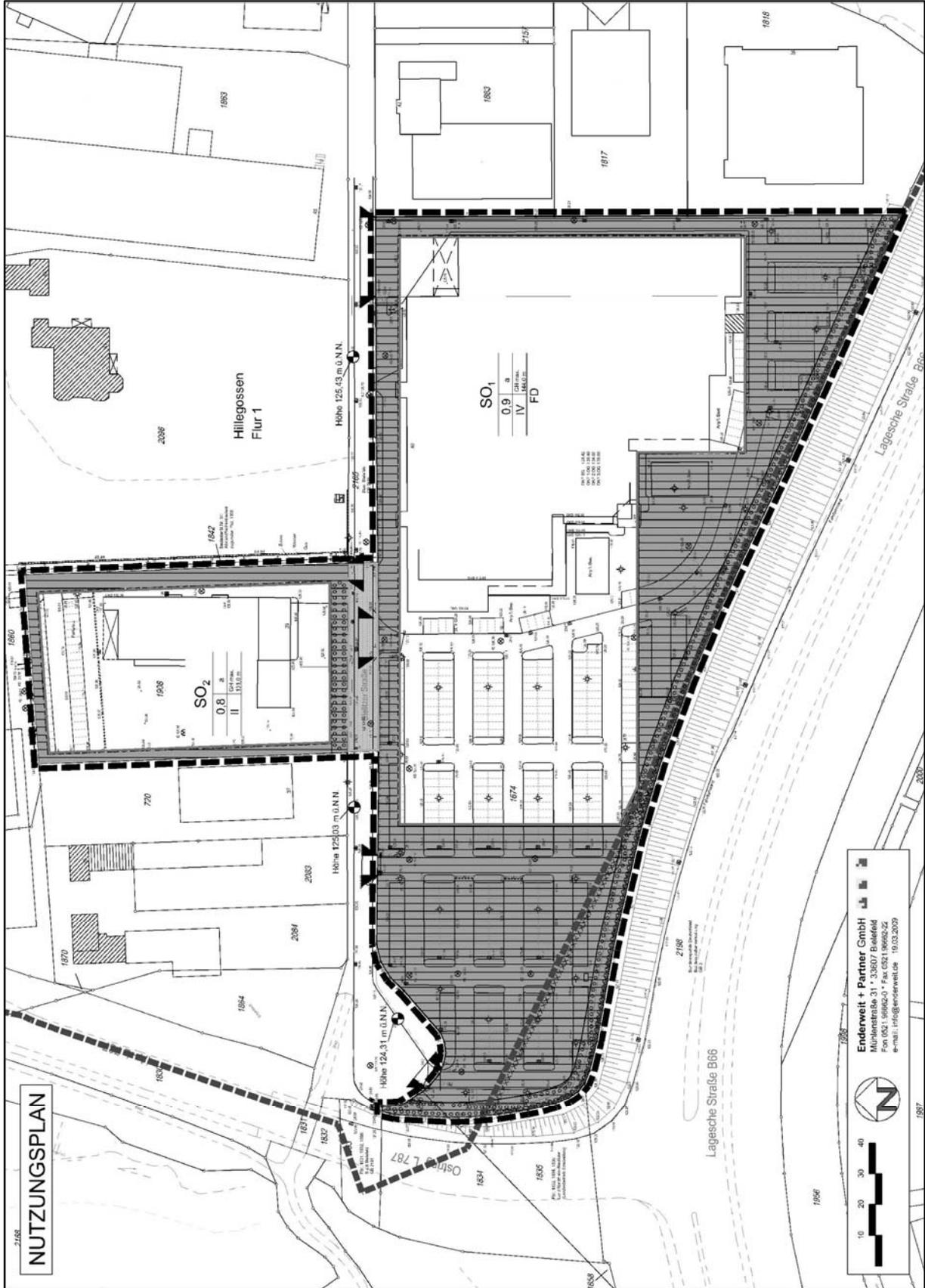


**Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**

Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.52

**Nutzungsplan – Vorentwurf**





## **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

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 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);

§ 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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);

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).

### 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 und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

### 1. Abgrenzungen

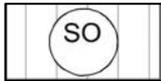
**gem. § 9 (7) BauGB**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung  
gemäß § 9 (7) BauGB

### 2. Art der baulichen Nutzung

**gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-14 BauNVO**



Sonstige Sondergebiete

gemäß § 11 (3) BauNVO

**Zweckbestimmung und Art der Nutzung:**

**Sonstiges Sondergebiet für großflächige Möbel-Einzelhandelsbetriebe**

**SO 1**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 1 sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- a) Möbelmärkte mit einer (kundenzugänglichen) Verkaufsfläche von insgesamt max. 38.500m<sup>2</sup>, auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

Möbelkernsortimente

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente:

- Teppiche, Bodenbeläge
- Wohnraumleuchten
- Sonstige Randsortimente (mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m<sup>2</sup>)

Zentrenrelevante Randsortimente:

- Haus- und Heimtextilien max. 1.000m<sup>2</sup>
- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Bestecke, Geschenkartikel max. 1.000m<sup>2</sup>
- Bilder und Rahmen max. 250m<sup>2</sup>
- Hausrat und Haushaltswaren max. 250m<sup>2</sup>

Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf 2.000m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten

- b) Lagerflächen
- c) Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit Möbeleinzelhandel.

**SO 2** Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 sind Stellplätze für den Möbelmarkt sowie die Errichtung einer Parkpalette zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung  
gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,9 zulässige Grundflächenzahl von z.B. max. 0,9

Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GFZ 2,4 zulässige Geschossflächenzahl von max. 2,4

Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 16 und 20 BauNVO

IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
(maximal 4 Vollgeschosse)

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 (1) BauNVO

GH max. 145 m ü.N.N. Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern ü.N.N. von z.B. max. 145 m ü.N.N.  
(Gebäudehöhe max. 17,00 m)

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

oberer Bezugspunkt:

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern

unterer Bezugspunkt

das Maß der vorhandenen Erschließungsfläche (OK Fahrbahn)

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

#### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Pkw-Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

StraßenbegrenzungslinieÖffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



## Ein- und Ausfahrtbereich

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

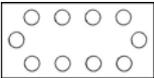
gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

### Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes vorzunehmen.



### Bepflanzungsflächen

Die im Plan entsprechend umgrenzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der Bepflanzungsflächen ist zulässig. Die Anlage von Ein- und Ausfahrten sowie Fußwegen ist bis zu einer Breite von 50% der Flächen zulässig.

## 8. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW (örtliche Bauvorschriften)

### Dachgestaltung

FD

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

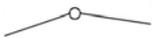
- nur als freistehende Anlage (Fahnenmast) entlang der Bielitzer Straße mit einer Höhe von max. 10 m. Insgesamt sind 12 Einzelanlagen zulässig,

- ein Werbepylon max. 14,00 m hoch, mit einer Stahlkonstruktion als gleichseitiges Dreieck in einer Höhe von ca. 12,00 m, Länge der Schenkel 6,50 m, 3 Werbeflächen mit den Abmessungen 6,50 m x 3,00 m,
- Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (bis 40m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße) bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde und sind jeweils gesondert zu beantragen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr (z.B. Hinweisschilder an Ein- und Ausfahrten) und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen für den Werksschutz.

**(Die Festsetzung zu Werbeanlagen insbesondere an den Fassaden wird im weiteren Planverfahren noch konkretisiert.)**

### Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Flurstücksgrenze



Vorhandene Gebäude

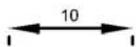
1908

Flurstücksnummer, z.B. 1908

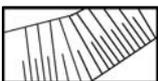


Höhe 125,53 m ü.N.N.

Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z.B. Höhe 125,53 m ü.N.N.



Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m



Böschungfläche