Anlage

B	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / Hi 13 " Sondergebiet Möbelmarkt Hillegossen "** - Nutzungsplan - Entwurf - Gestaltungsplan – Entwurf - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

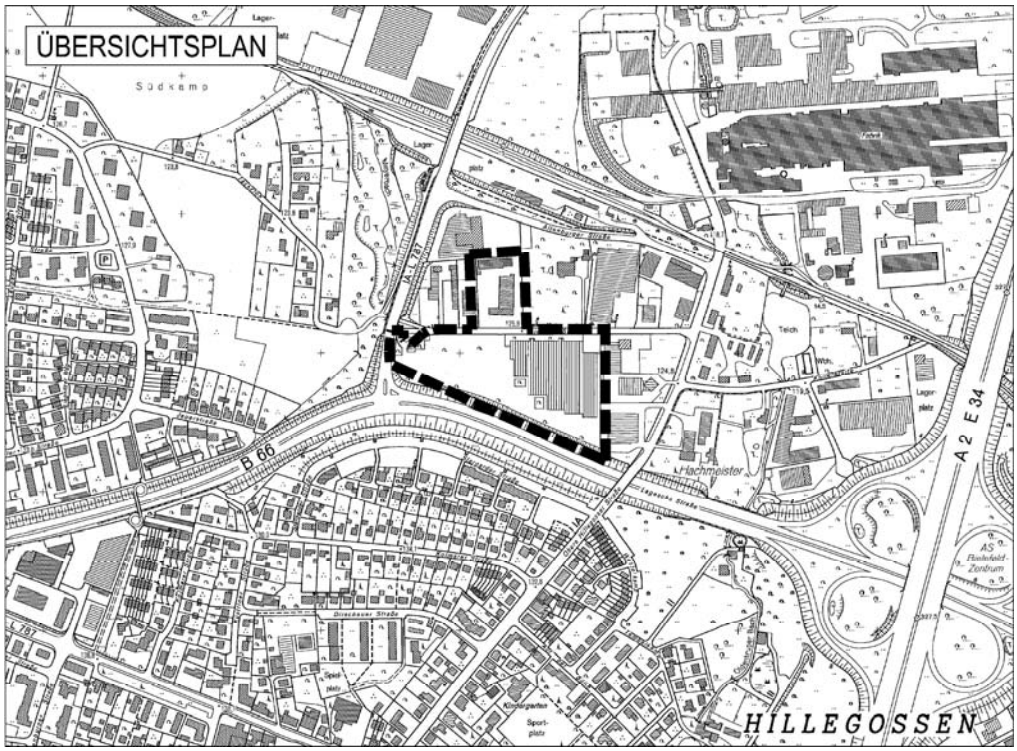
B 1

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

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

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

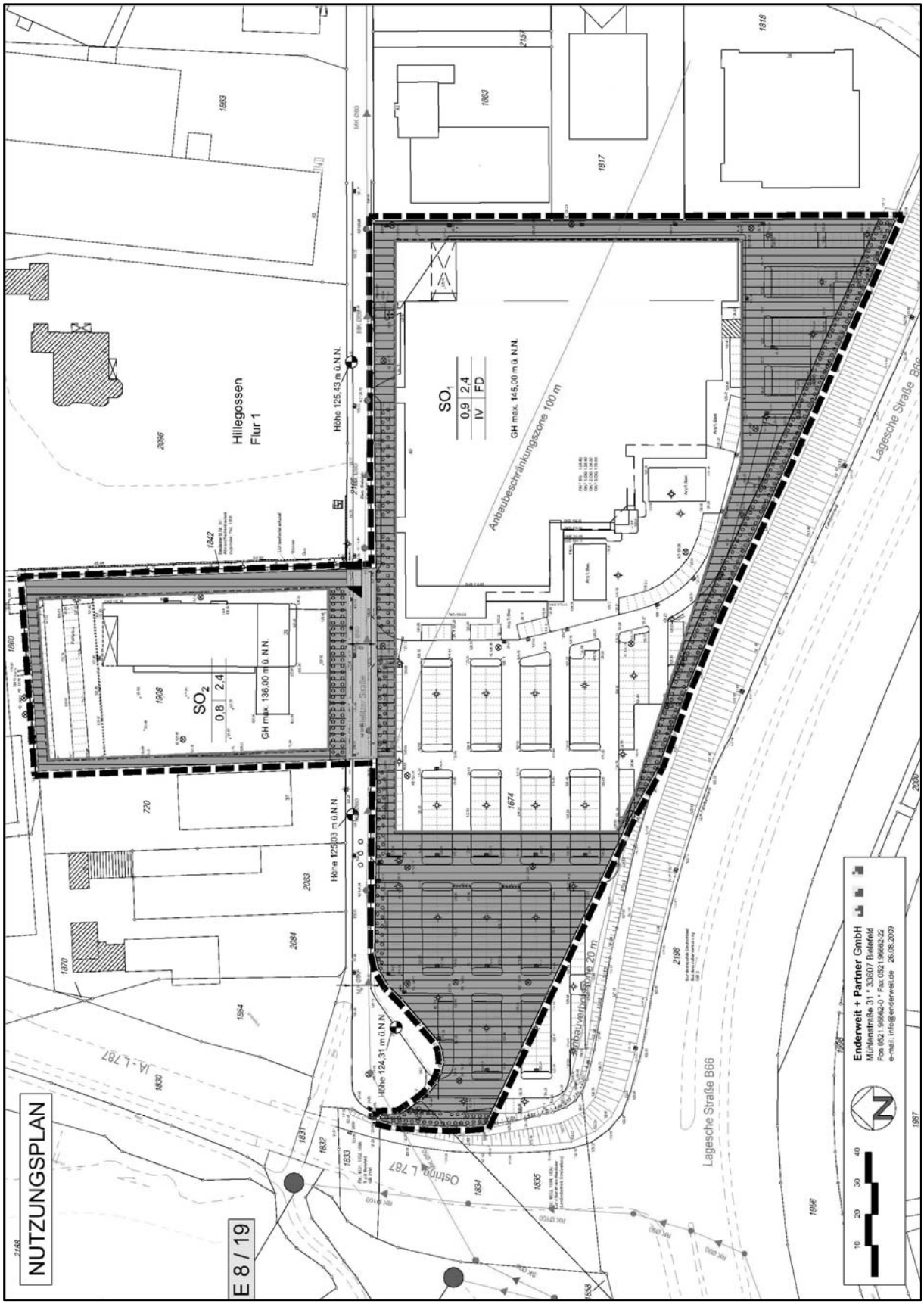


Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

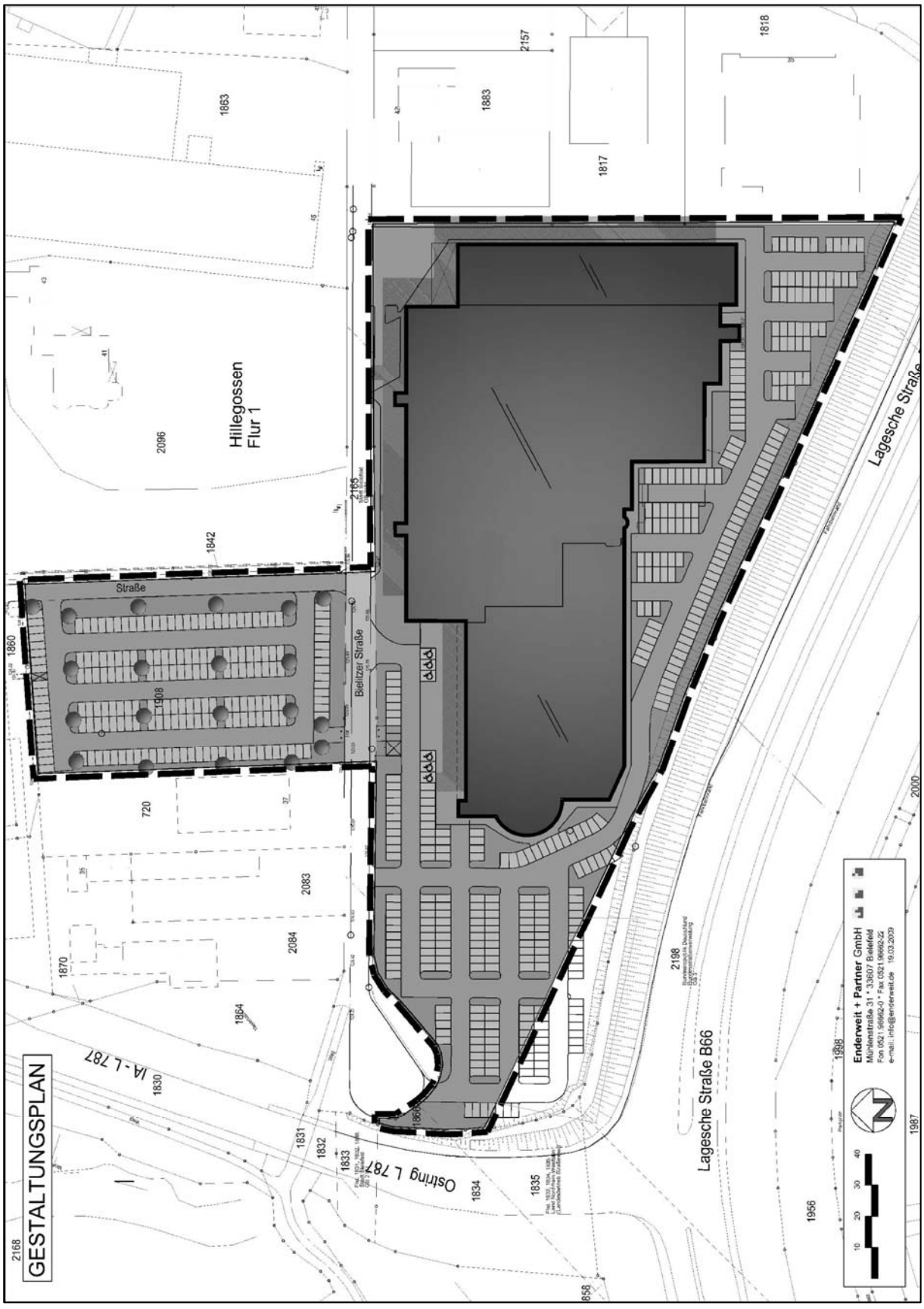
Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

Bauamt, 600.52

Nutzungsplan – Entwurf



Gestaltungsplan – Entwurf



Angabe der Rechtsgrundlagen

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

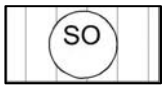
gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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. 38.500m², auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

Möbelkernsortimente

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente:

- Teppiche, Bodenbeläge
- Wohnraumleuchten
- Sonstige Randsortimente (mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800m²)

Zentrenrelevante Randsortimente:

• Haus- und Heimtextilien	max. 1.000m²
• Glas/ Porzellan/ Keramik/ Bestecke, Geschenkartikel	max. 1.000m²
• Bilder und Rahmen	max. 250m²
• Hausrat und Haushaltswaren	max. 250m²

Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf 2.000m² Verkaufsfläche nicht überschreiten

b) Lagerflächen

c) Schank- und Speisewirtschaften in Verbindung mit Möbeleinzelhandel

d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich

7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Passiver Schallschutz

Der Neubau ist auf seiner Süd-, Ost- und Westfassade durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen, Kommunikations-, Arbeitsräumen, ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros 50 dB(A) tags sowie in Schlafräumen 35 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

Gemäß der im schalltechnischen Gutachten vom 15.08.2009 ermittelten Lärmpegelbereiche ist bei der Einrichtung von ruhebedürftigen Einzelbüros, Konferenz und Vortragsräumen ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 zu erbringen.

8. 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

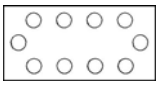
gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

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.

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

9. 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:

- entlang der Bielitzer Straße als freistehende Anlage (Fahnenmast) mit einer Höhe von max. 10 m; insgesamt sind entlang der Bielitzer Straße 12 Einzelanlagen zulässig,
- innerhalb des SO2-Gebietes als freistehende Anlage (Fahnenmast) mit einer Höhe von max. 10 m; insgesamt sind 6 Einzelanlagen zulässig,
- insgesamt 6 Werbetafeln mit einer Größe von max. 6,0 x 8,0m sowie 2 Schriftzüge in einer Größe von max. 25,0 x 8,0 m an der Fassade zur Bielitzer Straße,
- insgesamt 4 Werbetafeln mit einer Größe von max. 6,0 x 8,0m sowie 1 Schriftzug in einer Größe von max. 25,0 x 8,0 m an der Fassade zur Lageschen Straße,
- insgesamt 1 Werbetafel mit einer Größe von max. 6,0 x 8,0m sowie 1 Schriftzug in einer Größe von max. 25,0 x 8,0 m an der Fassade zur Straße Ostring,
- 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.

Zulässig sind innerhalb der Grundstücksfläche sowie an den Ein- und Ausfahrten beleuchtete und unbeleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen für den Werksschutz.

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (in einem Abstand von 20-100m vom befestigten Fahrbahnrand der B 66 bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der oberen Landesstraßen-Baubehörde.

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

gemäß § 9 (6) BauGB

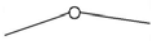
Grenze der Anbauverbotszone

Hochbauten jeglicher Art sind in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 FStrG und den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig.

Grenze der Anbaubeschränkungszone

Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der oberen Landesstraßen-Baubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist gesondert zu beantragen.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Flurstücksgrenze

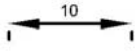
Vorhandene Gebäude

1908

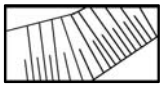
Flurstücksnummer, z.B. 1908

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



Böschungsfläche

Vorhandener Regenwasserkanal

Vorhandener Schmutzwasserkanal

Vorhandener Mischwasserkanal

Vorhandene 10.000 V Stromleitung

Hinweis:

Gemäß DVGW-Regelwerk (GW 125) sind bei Abständen von 1m bis 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei einem Abstand unter 1m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird.