

## B. Angaben der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.09 (BGBl. I S. 2542)

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)

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)

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I Partizipationsgesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380)

### Anmerkung:

Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) – (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 – 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise:

Der Nutzungsplan sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. I/B 47 "Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet, Siekermans - Hof" in der Fassung der 2. Änderung werden im Geltungsbereich der 3. Änderung durch die Nachfolgenden ersetzt. Soweit zum Verständnis zum Planinhalt notwendig, sind auch die Festsetzungen aufgenommen, die von der Änderung nicht berührt werden.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/B 47 "Siekermans - Hof" für den südlichen Teilbereich (Sonstiges Sonderbaugelände Möbel- / Einrichtungshaus) bleibt der Bereich im Nordosten des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen vom Gewerbegebiet unberührt. Die planungsrechtlichen Inhalte dieses Teilbereiches sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### (0) Grenzen und Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB und §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes  
gem. § 9 (7) BauGB

 Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten  
gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO

### (1) Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V. m. §§ 1 - 15 BauNVO



Sonstige Sondergebiete (SO)

Gem. § 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Möbel- / Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Zulässig sind:

Nutzungen der baulichen Anlagen für den Verkauf von Möbeln jeglicher Art und die damit zusammenhängenden Einrichtungsgegenstände als Nebensortiment sowie für die Nutzung Parkhaus / Parkpalette und Stellplätze mit deren Zufahrten.

Unter folgenden Voraussetzungen:

Die Gesamtverkaufsfläche darf maximal 19.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsfläche des Nebensortimentes darf max. 1.500 m<sup>2</sup> betragen.

Innerhalb der Nebensortimentsfläche sind zulässig:

folgende zentrumsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>, die auf die Gesamtverkaufsfläche von 19.000 m<sup>2</sup> anzurechnen sind:

- Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff
- Schneidwaren, Besteck u.ä.
- Feinkeramik und Glaswaren für Haushalt
- Kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung

Unzulässig sind folgende Sortimente:

- Lebensmittel mit Ausnahme nationaler Spezialitäten auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> (Teil der 19.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche)
- Drogenartikel und Arzneimittel
- Oberbekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren und Schmuckwaren
- Optische Geräte und Fotoartikel sowie
- Radios, Fernseher, HiFi-Geräte und Computer

Unzulässig sind:

Tankstellen einschließlich Betriebstankstellen

Anmerkung:

Parkhaus, Parkpalette im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) siehe Ziffer 4

## (2) Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gem. §§ 16, 17 und 19 - 20 BauNVO

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

### 2.2 Geschossflächen

gem. §§ 16.17 und 19 - 20 BauNVO

#### im Sonstigen Sondergebiet" (SO)

(Die max. Bruttogeschossfläche sowie die max. Verkaufsfläche siehe Ziffer 1 "Art der baulichen Nutzung".)

Die maximale Bruttogeschossfläche – BGF- wird auf 34.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen für Stellplätze innerhalb des festgesetzten Parkhaus / Parkpalette gem. § 21a (4) Ziffer 3 BauNVO unberücksichtigt.

Falls Stellplätze im Kellergeschoss der baulichen Anlage untergebracht werden, sind diese Flächen auf die zulässige Bruttogeschossfläche gem. § 21a (5) BauNVO nicht anzurechnen.

Hinweis:

Mit der Errichtung des Parkhaus / Parkpalette entsteht zusammen mit dem Möbel- / Einrichtungshaus ein zusammenhängender Baukörper.

### 2.3 Höhe bauliche Anlagen

max. Gebäudehöhen - GH - in Metern: 12,00 m

Im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) sind die baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 126,00 m über NN zulässig. Bei einer Bezugshöhe von NN-Höhe 114,00 m ergibt sich eine max. Gebäudehöhe von 12,00 m. Diese Höhe ist bis Oberkante Gebäude zu messen.

Ausnahme:

Als Ausnahme ist im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen und dergl. (in untergeordnetem Flächenumfang) um max. 3,00 m zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Verkehrslenkungsturm ist eine Höhe der baulichen Anlage von 149 m NN für diese Nutzung zulässig.

Für die Höhe des Parkhauses / Parkpalette ist als oberer Bezugspunkt der Abschluss der Brüstung bzw. die Attika maßgebend. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung für Einrichtungen der Beleuchtung und Sicherheit des Parkhauses / der Parkpalette ist ausnahmsweise zulässig.

Zeichenerklärung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung: (Beispiel)

SO Möbel- / Einrichtungshaus	12,00m	Nutzungsart	max. Gebäudehöhe
114,00m - 126,00 m NN		Höhen über NN Gebäude- ansatz - Gebäudehöhe	
a	0° - 15°	Bauweise	Dachneigung

### (3) Bauweise, überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise gem. § 22 BauNVO

- a abweichende Bauweise  
in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

— · — · — · Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

Anmerkung:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (auch Werbeanlagen) an den Straßen Südring - B 68 - und Ostwestfalendamm (B 61 / 68) (hier Teilabschnitt einer "Freien Strecke") sowie der Bahnhauptstrecke ist die Abstimmung mit dem Träger dieser Verkehrsflächen (Landesbetrieb Straßenbau NRW bzw. Deutsche Bahn AG) erforderlich.

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen für ein Parkhaus, eine Parkpalette im "Sonstigen Sondergebiet" (SO), max. 3 Parkebenen über der ebenerdigen Stellplatzanlage, mit max. 1090 Stellplätzen insgesamt innerhalb der hierzu festgesetzten Baugrenzen.

### (4) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB



Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze  
gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO

Die Flächen für die Stellplätze im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) sind nur auf den überbaubaren und den besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen zulässig.



Nicht überbaubare Flächen im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) - zu begrünende Fläche

Innerhalb der Grünflächen des SO-Gebietes ist die Anlage von Versickerungsbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem SO-Gebiet zulässig.

Ausnahme:

Als Ausnahme ist die Anlage von unterirdischen Regenrückhalte- bzw. Klärbecken auf diesen Flächen zulässig, wenn diese Anlagen mit mind. 1,00 m Erdüberdeckung und Bepflanzung errichtet werden.

**(5) Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



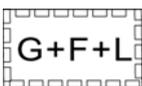
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

**(6) Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

gem. § 9(1) 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern (wie z.B. Stadtwerke Bielefeld, Telekom, Stadt Bielefeld usw.) sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer für das Grundstück Siekernbrock 11 (Flurstück 34, 1222 - 1225, Flur 17, Gemarkung Brackwede). Der Straßenquerschnitt der privaten Erschließungsstraßen ist im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) auf mindestens 6,00 m Breite festzulegen.

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den geplanten Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher zulässig sind. Sofern die Notwendigkeit der Erschließungsfunktion hinsichtlich Geh- und Fahrrechten für die Wegflurstücke (1289, 1290, 1291, Flur 17, Gemarkung Brackwede) am Böschungsfuß des Ostwestfalendamms entfällt, ist auf diesen Flächen ein Pflanzstreifen (ohne tiefwurzelnde Bäume und Sträucher) vorzusehen.



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern

(wie z.B. Stadtwerke Bielefeld, Telekom, Stadt Bielefeld usw.) sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer (Flurstücke 34, 1222 - 1225, Flur 17, Gemarkung Brackwede).

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 2,50 m beidseitig an den geplanten Regen- und Entwässerungskanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Hinweise:

Im Plangebiet wird die Beseitigung des Abwassers (Oberflächenwasser) durch eine Abwassergemeinschaft der betroffenen Grundstückseigentümer übernommen. Die sich daraus ergebende Verpflichtungen gelten auch für eventuelle Rechtsnachfolger.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten Ver- und Entsorgungsträgern

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beiderseits der Rohrachsen nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Anmerkung:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (auch Werbeablagen) an den Straßen Südring - B 68 - und Ostwestfalendamm (B 61 / 68) (hier Teilabschnitt einer "Freien Strecke") sowie der Bahnhauptstrecke ist die Abstimmung mit dem Träger dieser Verkehrsflächen (Landesbetrieb Straßenbau NRW bzw. Deutsche Bahn AG) erforderlich.

**(7) Grünflächen**

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:

Grünzug / naturnahe Grünanlage

Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Baumbestand ist zu erhalten

**F+R**

Die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nicht verbindlich.

**(8) Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie

Erhaltung dieser Bepflanzungen

gem. § 9(1) Ziffer 25 a BauGB

Der Teil der Grundstücke, der nicht überbaut oder versiegelt werden darf, ist mit dauerhaften Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. mit Wiesengräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der Grünflächen des SO-Gebietes ist die Anlage von Versickerungsbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem SO-Gebiet zulässig.

Als Ausnahme ist darüber hinaus die Anlage von unterirdischen Regenrückhaltebecken bzw. Klärbecken innerhalb dieser Flächen zulässig, sofern diese Anlagen mit mindestens 1,00 m Erdüberdeckung und Begrünung errichtet werden.

**(9) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor der Einwirkung oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen**

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Hinweis: wird noch gutachterlich ermittelt.

**(10) Baugestalterische Festsetzungen**

gem § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschrift)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

Dachgestaltung

Dachneigung, Dachform

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

0° - 15° Flachdächer / geneigte Dächer, Neigung 0° - 15 °

Als Ausnahmen sind in dem „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) für bauliche Anlagen auch Sonderdachformen (Shed-, Pult- und ähnliche Dächer) zulässig, wenn dabei die angestrebte Gestaltung der baulichen Anlage gewährleistet bleibt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen
- wenn sie nicht mehr als 3,50 m über Traufhöhe (am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen) hinausragen
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des „Sonstigen Sondergebietes“ (SO) nur bis zu 6,00 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden
- wenn sie nicht mit wechselnden Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen
- an den Gebäudeseiten, die der Bahnstrecke Hannover – Hamm nicht zugewandt sind

Zulässig sind im „sonstigen Sondergebiet“ (SO) beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werk-schutzes (Sicherheitsanlagen).

Ausnahmen:

Als Ausnahmen sind Werbeanlagen an den Gebäudeseiten, die der Bahnstrecke Han-nover – Hamm zugewandt sind, in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG zulässig, wenn ausgeschlossen werden kann, dass durch Lichtpunkte bzw. Reklameleuchten die Erkennbarkeit von Eisenbahnsignalen beeinträchtigt wird oder Blendwirkung eintre-ten.

Anmerkung:

Bei der Errichtung von Werbeanlagen an den Straßen Südring (B68) und Ostwest- fa-lendamm (B 61 / B 68) (hier Teilabschnitt der so genannten „freien Strecke“) sowie der Bahnhauptstrecke ist die Abstimmung mit dem Träger dieser Verkehrsflächen (Lan-desbetrieb Straßenbau NRW bzw. Deutsche Bahn AG) erforderlich. (Siehe hierzu Zif-fer 11 „Bauliche Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung im Bereich von Fernstraßen“).

Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Als Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen aller Art als Hecken, Holzlatten- oder Plankenzäune nur bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden; entlang von Stra-ßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in einem Abstand von mind. 2,00 m zur Straßenver-kehrsrfläche errichtet und die „Vorflächen“ bepflanzt und als Grünanlage gestaltet sowie dauerhaft unterhalten werden.

In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als be-pflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

Im Bereich Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersicht-lichkeit) die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

**(11) Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vor-schriften getroffenen Festsetzungen**

gem. § 9 (6) BauGB



Kennzeichnung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

gem. 9 (6) BauGB

Zweckbestimmung:

Zone III B Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutz- gebiet Wasserschutzzone III B - der Wassergewinnungsanlage Bielefeld - Ummeln der Stadt- werke Bielefeld GmbH; die Wasserschutzgebietsverordnung Bielefeld Ummeln vom 29.07.1976 (Amtsblatt Regierung Detmold 1976, S. 242 - 246) ist zu beachten.

Nach § 3 (1) Ziffer 1 b) dieser Verordnung ist das Errichten von gewerblichen Anlagen jeder Art genehmigungspflichtig, so dass hier zusätzlich für ein solches Bauvorhaben eine Genehmigung nach Wasserschutzverordnung zu stellen ist (siehe Begründung "Belange des Grundwasserschutzes").

Bauliche Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung im Bereich von Bundesfernstraßen

Bauliche Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung längs der Straße Südring - B 68 - und Ostwestfalendamm (B 61 / B 68) (hier Teilabschnitt einer "freien Strecke") in einer Entfernung bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unterliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetzes - FStrG - in der jeweils gültigen Fassung

**D Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Flurgrenze