

## Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBI. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466, 479)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBL LS. 2542)

§ 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 17.12.2009 (GV NRW, S. 863)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 17.12.2009 (GV NRW, S. 950)

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

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

## Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise

Der Nutzungsplan sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. I/B 47 "Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet, Siekermanns - 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 "Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet, Siekermanns - Hof" für den südlichen Teilbereich (Sonstiges Sonderbaugebiet 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

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 Bauf



Sonstige Sondergebiete (SO) gem § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Möbel- / Einrichtungshaus als großflächiger

Die Verkaufsfläche in dem Sondergebiet Möbelhaus beträgt maximal 19.000 m². Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind folgende maximalen (Teil-) Verkaufsflächen

Teppiche Bodenbeläge 500 m<sup>2</sup> 600 m<sup>2</sup> Sonstige (nicht zentrenrelevante) Randsortimente 400 m<sup>2</sup> Zentrenrelevante Randsortiment Glas/Porzellan/Keramik/Bestecke 250 m<sup>2</sup> 880 m<sup>2</sup> Hausrat und Haushaltswaren

Lebensmittel als nationale Spezialitäten sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig

Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf im Sinne der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit eine Verkaufsfläche von 1.900 m² nicht überschreiten

'Gemäß Bielefelder Sortimentsliste als Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Gastronomie und Büronutzung

Unzulässig sind: ankstellen einschließlich Betriebstankstellen

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

# (2) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. §§ 16, 17 und 19 - 20 BauNVO

3,00 m zulässig.

maximal zulässige Grundflächenzahl

Geschossflächen gem. §§ 16, 17 und 19 - 20 BauNVO im Sonstigen Sondergebiet" (SO) (Die max. Verkaufsfläche siehe Ziffer 1 "Art der baulichen Nutzung".)

Die maximale Bruttogeschoßfläche - BGF - wird auf 34.000 m² begrenzt. Bei der festgesetzten Parkhauses / Parkpalette gem. § 21a (4) Ziffer 3 BauNVO unbe-

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

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

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. 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.

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) Nutzungsart Gebäudehöhe Höhen über NN Gebäude-ansatz - Gebäudehöhe 114,00m - 126,00 m NN

Bauweise Dachneigung a 0° - 15° (3) Bauweise, überbaute und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

augrenze gem. § 23 BauNVO Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche

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

St 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

Die mit N gekennzeichneten Flächen sind zu begrünen und als "naturnahe Grünflächen" zu gestalten und als solche zu unterhalten. Bei der Bepflanzung sind nur standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (z.B. Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Esche; Straucharten: Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Weißdorn,

## Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

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 Leitungrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungträgern (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.

# 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-

ist auf diesen Flächen ein Pflanzstreifen (ohne tiefwurzelnde Bäume und

Gemarkung Brackwede) am Böschungsfuß des Ostwestfalendammes entfällt,

wie z.B. Stadtwerke Bielefeld, Telekom, Stadt Bielefeld usw.) sowie zugun-

sten der jeweiligen Eigentümer (Flurstücke 34, 1222 - 1225, Flur 17, Gemar-

Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Anpflanzungen in einer

Im Plangebiet wird die Beseitigung des Abwassers (Oberflächenwasser)

durch eine Abwassergemeinschaft der betroffenen Grundstückseigentümer

übernommen. Die sich daraus ergebenden Verpflichtungen gelten auch für

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind, 1,50 m beiderseits der Rohrachsen nicht überbaut und mit tiefwur-

zelnden Bäumen und Sträuchern beoflanzt werden. In diesem Bereich dürfen

Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung ver-

Baumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte sind mit den

Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Baumbestand ist zu

Als Ausnahme ist die Anlage von unterirdischen Regenrückhalte- bzw.

F+R ist nicht verbindlich. Die genaue Lage muss im Rahmen des Ausbaues dieser

öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.

Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB

sowie Erhaltung dieser Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziffer 25 a BauGB

Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

2,00 m anzulegen und wie vorstehend zu bepflanzen.

Klärbecken auf diesen Flächen zulässig, wenn diese Anlagen mit mind. 1,00 m Erdüberdeckung und Bepflanzung errichtet werden.

Die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Der Teil der Grundstücke, der nicht überbaut oder versiegelt werden darf, ist

mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. mit Wiesengräsern und

Innerhalb der Grünflächen des SO-Gebietes ist die Anlage von Versicker-

Für die Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt: Die Stellplatzflächen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils

4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 18 -

20 cm anzupflanzen. Als Baumart sind heimische, standortgerechte Laub-

bäume zu verwenden (z.B. Baumarten: Stieleiche, Buche, Hainbuche,

Esche). Die Baumscheiben sind mit Mindestabmessungen von 2,50m x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche er-

Alternativ sind durchgehende Pflanzbeete mit einer lichten Mindestbreite von

Die befestigten Fahr- und Stellplatzflächen, die aus Gründen des Grundwas-

serschutzes mit einer geschlossenen bituminösen Deckschicht (Oberfläche)

Fassadenbegrünung: Für die Außenwände der Gebäude im SO "Möbel- und Einrichtungshaus" ist

für die westliche und nördliche Fassade sowie im SO "Lager" für die west-

Die Fassadenbegrünung ist in Form von senkrechten mindestens 2 m breiten

Dabei sind fensterlose Fassadenbereiche mit einer Breite von mehr als 10 m

mit Ausnahme von Anlieferbereichen, bauordnungsrechtlich erforderlichen

Fluchtwegen und Fluchttreppenhäusern sowie Werbeanlagen und Lüftungs-

einrichtungen mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze - falls erforder-

lich mit entsprechender Kletterhilfe - pro angefangene 5 m Fassadenbreite

dauerhaft zu begrünen. Die Gesamtfläche der Fassadenbegrünung darf

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flä-

Umwelteinwirkungen im Sinne des

**Bundes-Immissionsschutzgesetzes** 

sowie die zum Schutz vor der Einwir-

kung oder zur Vermeidung oder Min-

em § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschrift)

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen

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

Die mit D gekennzeichneten Dachflächen von Gebäuden sind vollflächig mit standortgerechter Vegetation extensiv zu begrünen (Substratmindest-

In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:

derung solcher Einwirkungen zu

(10) Baugestalterische Festsetzungen

treffende Vorkehrungen

Hinweis: wird noch gutachterlich ermittelt.

Dachneigung, Dachform

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

dicke 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

chen für besondere Anlagen und Vor-

kehrungen zum Schutz vor schädlichen

abzuschließen sind, sind gegenüber unbefestigten Flächen (wie z.B.

liche und östliche Fassade eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

Pflanzbeete und Baumscheiben) mit Bordsteinen einzufassen

Rankhilfen in einem Abstand von max. 5,00 m durchzuführen.

1.000 m² nicht unterschreiten.

ungsbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem SO-Gebiet

kanälen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig sind.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten des Versorgungsträgers

Breite von 2,50 m beidseitig an den geplanten Regen- und Entwässerungs-

und Fahrrechten für die Wegeflurstücke (1289, 1290, 1291, Flur 17,

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

Sträucher) vorzusehen.

eventuelle Rechtsnachfolger

Versorgungsträgern abzustimmen.

(7) Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

n. G. Grünzug / naturnahe Grünanlage

erhalten

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen wenn sie nicht mehr als 3,00 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
- wenn sie nicht mit wechselnden Licht und / oder Signalfarbe betrieben
- an den Gebäudeseiten, die der Bahnstrecke Hannover Hamm nicht

Zulässig sind im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbeanlagen sind zulässig:

Als Ausnahmen sind Werbeanlagen an den Gebäudeseiten, die der Bahnstrecke Hannover - 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 eintreten.

Anmerkung: Bei der Errichtung von Werbeanlagen an den Straßen Südring (B 68) und Ostwestfalendamm (B 61 / B 68) (hier Teilabschnitt der so genannten Freien Strecke") sowie der Bahnhauptstrecke ist die Abstimmung mit dem Träger dieser Verkehrsflächen (Landesbetrieb Straßenbau NRW bzw. Deutsche Bahn AG) erforderlich. (Siehe hierzu Ziffer 11 "Bauliche Anlager 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 Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie in einem Abstand von mind. 2,00 m zur Straßenverkehrsfläche errichtet und die "Vorflächen" bepflanzt und als Grünanlage gestaltet sowie dauerhaft

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

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

## (11) Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen



Kennzeichnung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen gem. 9 (6) BauGB

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Bielefeld - Ummeln der Stadtwerke Bielefeld GmbH; die Wasserschutzge bietsverordnung 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 Grundwasser-

Bauliche Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung im Bereich

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 anbau-rechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetzes - FStrG - in der jeweils gültigen Fassung.

## Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

Größe in ha
8,5
6,1
1,2
1,2

Textliche Änderungen zum vorherigen Bebauungsplan Nr. 1 / B47 "Sonstiges Sondergebiet, Gewerbegebiet Siekermanns-Hof", 2. Änderung

## Bebauungsplan Nr. I / B 47

"Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns Hof", 3. Änderung

NUTZUNGSPLAN

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

**ENTWURFSBESCHLUSS** 

SATZUNGSBESCHLUSS

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

RECHTSVERBINDLICHKEIT

M. 1:1.000

VERFAHRENSSTAND

DATUM FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

# PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD BAUAMT, 600.41

PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GmbH GILDENSTRASSE 2s 48157 MÜNSTER

BESTANDTEILE DER BEBAUUNGSPLAN -ÄNDERUNG SIND:

- NUTZUNGSPLAN VORENTWURF -
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHEN-ERKLÄRUNGEN UND HINWEISEN
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANGEBIET

## BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

DAS GEBIET DER 3. ÄNDERUNG WIRD

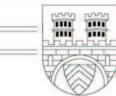
BEGRENZT DURCH:

- DEN OSTWESTFALENDAMM IM NORDWESTEN UND WESTEN, DIE IN NORDSÜD RICHTUNG VERLAUFENDE IM BEBAUUNGS-
- PLAN FESTGESETZTE TRENNUNG ZWISCHEN GRÜNFLÄCHE UND GEWERBEGEBIET IM NORDOSTEN,
- DIE EISENBAHNSTRECKE HAMM HANNOVER IM OSTEN, DIE VERKEHRSFLÄCHE DES "SÜDRINGES" IM SÜDEN:

Maßstab im Original M 1: 1.000



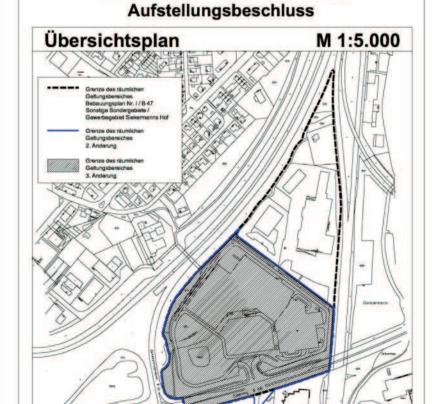
GEMARKUNG / FLUR: Brackwede / Flur 17



# Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Bebauungsplan Nr. I / B 47 "Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns Hof", 3. Änderung



Stand: 02.08.2010