

Anlage:

B	<p>Teil B</p> <p>Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmittel-discounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“</p> <p>(Stand März 2018)</p> <ul style="list-style-type: none">- Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf, Nutzungsplan- Angabe der Rechtsgrundlagen- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise
----------	---

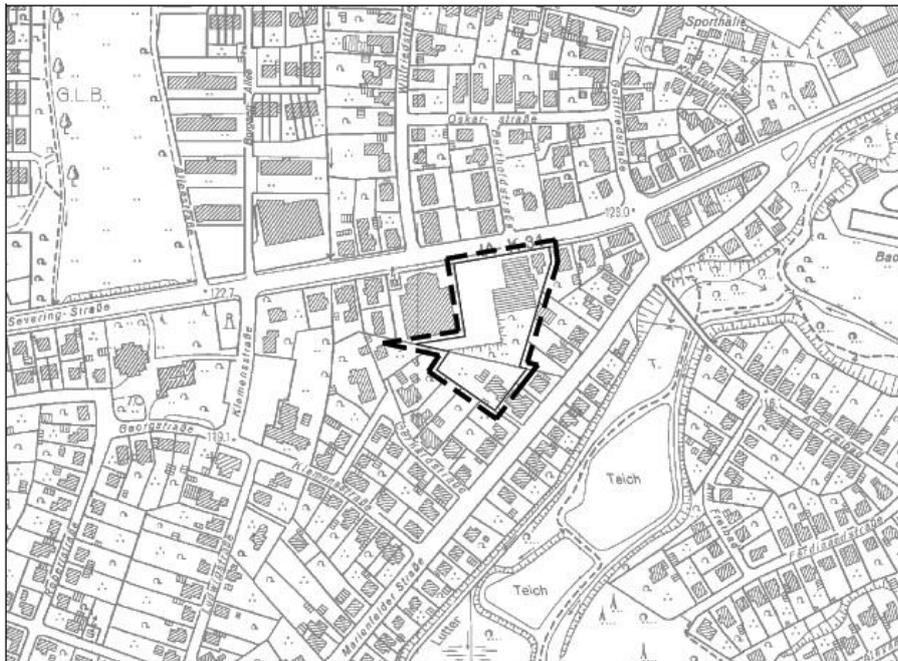
Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/Q27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ Teil B

Vorhabens- und Erschließungsplan -Vorentwurf-
Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen,
Planzeichenerklärung u. Hinweise

(Stand April 2018)



Bauamt 600.41

in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

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 Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung

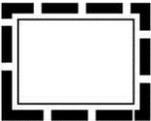
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

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, Planzeichenerklärungen und Hinweise

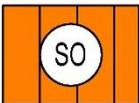
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO



Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) - Lebensmittel

gemäß § 11 (3) BauNVO

1.1 Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) – Lebensmittel sind folgende Nutzungen nach § 11 (3) BauNVO allgemein zulässig:

Nr. 1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m².

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

Nahversorgungsrelevante Sortimente
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Pharmazeutika, Reformwaren
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bettwäsche	Musikinstrumente und Zubehör
Bild- und Tonträger	Optik, Augenoptik
Bilderrahmen	Papier, Bürobedarf, Schreib- waren
Bücher	Sanitätsbedarf
Computer und Zubehör	Schuhe
Elektrokleingeräte	Spielwaren
Foto	Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Gardinen	Sportbekleidung
Geschenkartikel	Sportschuhe
Glas / Porzellan / Keramik	Telekommunikation und Zubehör
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Uhren / Schmuck
Stoffe / Wolle	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektroklein- geräte)	Wäsche / Miederwaren / Bademoden
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	
Hörgeräte	
Kunstgewerbe / Bilder	

Zulässig sind gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB nur die Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



Mischgebiet (MI)
gemäß § 6 BauNVO

- 1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein **zulässig**:
- Nr. 1 Wohngebäude,
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe
- 1.2 In dem Mischgebiet MI sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein **unzulässig**:
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nr. 6 Gartenbaubetriebe[^]

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (bloÙe Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikfachmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkinos und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B. II

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

2.3.1 Maximale Gebäudehöhe

GH max

z.B. 128,00 m üNHN

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von z.B. 128,00 m üNHN im Sondergebiet nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte im Sondergebiet maßgebend:

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:

- Der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdächern).

2.3.2 Maximale Traufhöhe

TH max.

z. B. 7,50 m

Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

FH max.
z. B. 11,50 m

2.3.3 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

Ausnahmen

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Mischgebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe).

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:

- Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut

oberer Bezugspunkt Firsthöhe:

- oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

unterer Bezugspunkt (SO und MI):

Oberkante Fahrbahnmitte der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau: Oberkante Mitte Gehweg bzw. Oberkante Mitte fertige Straße). Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

2.3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, Solaranlagen, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

a

3.1 abweichende Bauweise

Im Bereich des Sondergebietes sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.

o

3.2 offene Bauweise3.3 Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

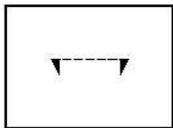
4.1 Stellplätze

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den davor vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig.

Im SO ist je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

**5. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Bereich für Ein- und Ausfahrt

In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

**6. Lärmschutzmaßnahmen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**



Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen um Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeit-

raums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April

Um Betroffenheiten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

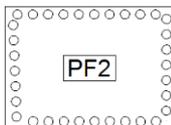
Im Rahmen eines Abbruchartrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Vorgartenflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.



Sonstige Pflanzflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte Begrünungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher sollen dabei soweit möglich erhalten bleiben und zu der Neupflanzung integriert werden.

9. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Hinweis: Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist der Vorhabenplan maßgeblich.

9.1 Dachform und Dachneigung

FD 0° - 5°

Im Bereich des Sondergebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 0°-5° zulässig.

GD 38° - 52°

Im Bereich des Mischgebietes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 38°-52° zulässig.

9.2 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

9.3 Werbeanlagen (SO)

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 4 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 6,90 m², eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 2,10 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Werbepylone sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 2,30 m zulässig.

Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

9.4 Werbeanlagen (MI)

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:

- je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,
- sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 2,50 m², eine maximale Länge von 1,25 m und eine maximale Höhe von 1,10 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.

Werbepylone sind unzulässig.

Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweise

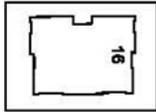
1. Kulturgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

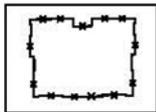
2. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

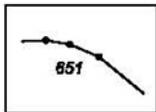
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



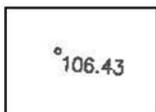
Gebäude mit Hausnummer



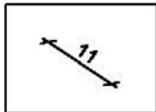
Nebenanlage, Garage



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



eingemessener Höhenpunkt ü. NHN



Bemaßung



Geplante Grundstücksgrenze