

## Anlage

**A**

### **3. Änderung „Einzelhandel Am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Vorentwurf; Dezember 2018

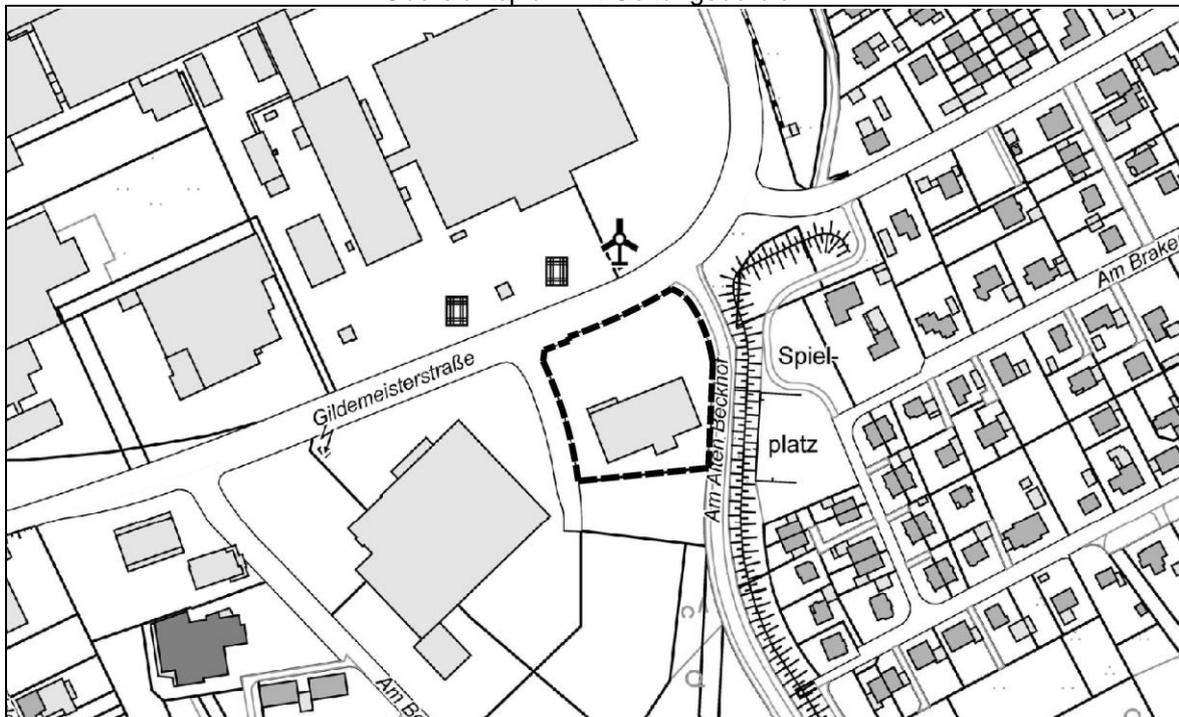
### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 35**

## **„Einzelhandel Am Beck- hof/Gildemeisterstraße“**

### **Bebauungsplan-Vorentwurf – Abgrenzungsplan / Bestandsplan / Gestaltungsplan / Nutzungsplan / Textliche Festsetzungen –**

**Vorentwurf**  
Dezember 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:  
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab, farbig)**  
Verfahrensstand: Vorentwurf



**Bestandsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Verfahrensstand: Vorentwurf



**Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)**  
Verfahrensstand: Vorentwurf



# Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

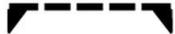
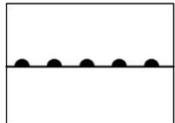
Verfahrensstand: Vorentwurf



	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p> <p>(Stand: Dezember 2018)</p>

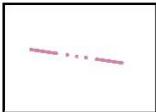
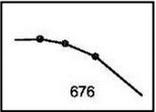
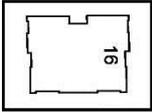
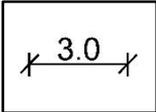
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung:</b> <b>Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel</b> gem. § 11 (3) BauNVO</p> <p>Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EZH) sind ausschließlich zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)</li> <li>• Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 1.270 m<sup>2</sup></li> <li>• Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind maximal 10 % Non Food Sortimente als Nebensortiment zulässig. Zu den zulässigen Non Food Sortimenten zählen insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bekleidung/ Textilien</li> <li>○ Schuhe/ Lederwaren</li> <li>○ Papier/ Schreibwaren/ Bücher</li> <li>○ Haushaltswaren</li> <li>○ Spielwaren und Sportartikel</li> <li>○ Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik</li> <li>○ Heimwerker-/ Gartenbedarf</li> </ul> </li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB</p>
<p>z.B. <b>0,8</b></p> <p>z.B. <b>0,8</b></p> <p>z.B. <b>I</b></p> <p>z.B. <b>GH</b> 137,0 m ü. NHN</p>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ</b></p> <p>zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,8</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8</p> <p><b>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018</b></p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss</p> <p><b>2.3 Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt 137,0 m ü. NHN. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach.</p> <p><u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Unterer Bezugspunkt ist das Normalhöhennull.</p>

<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p><b>a</b></p> 	<p><b>3.1 Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig</p> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Stellplätze und ebenerdige Anlagen für die Warenanlieferung sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>Ein- und Ausfahrtsbereich</p> <p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</p>



7	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p><u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u></p> <p>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.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u></p> <p>Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Für die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.</p>

8	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m