

Anlage

C

Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

- **Übersichtsplan** (ohne Maßstab)
- **Ausschnitt II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“** (ohne Maßstab)
- **Bestandsplan** (ohne Maßstab)
- **Gestaltungsplan** (ohne Maßstab)
- **Nutzungsplan** (ohne Maßstab)
- **Angabe der Rechtsgrundlagen**
- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise**

Planungsstand: Entwurf September 2019

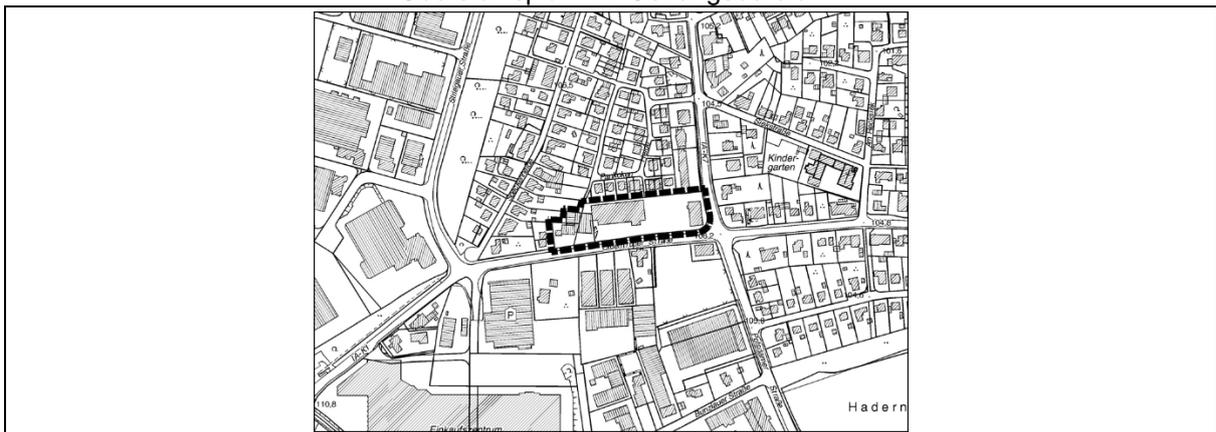
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 16

„Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“

Pläne, Angabe der Rechtsgrundlagen
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

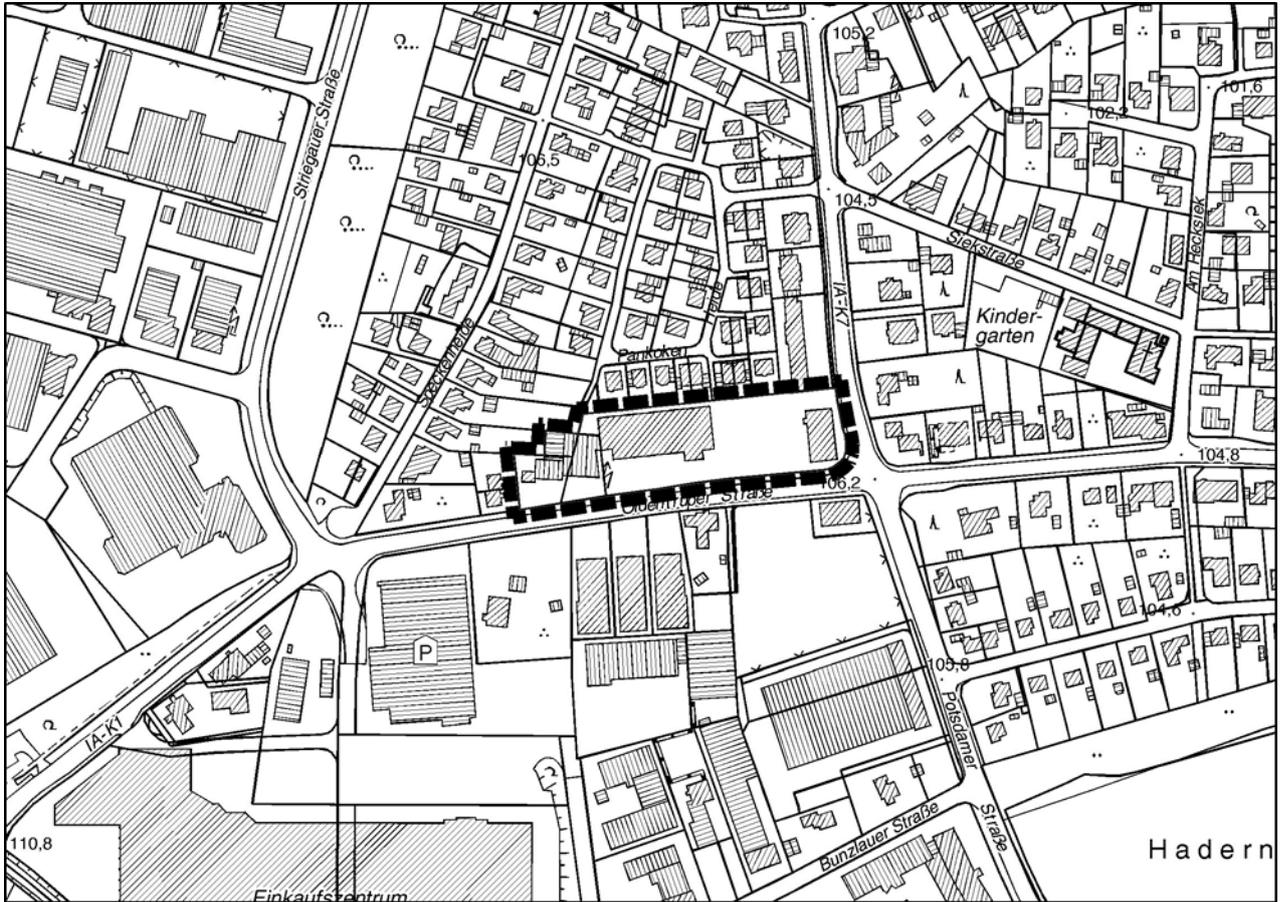
Entwurf
September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



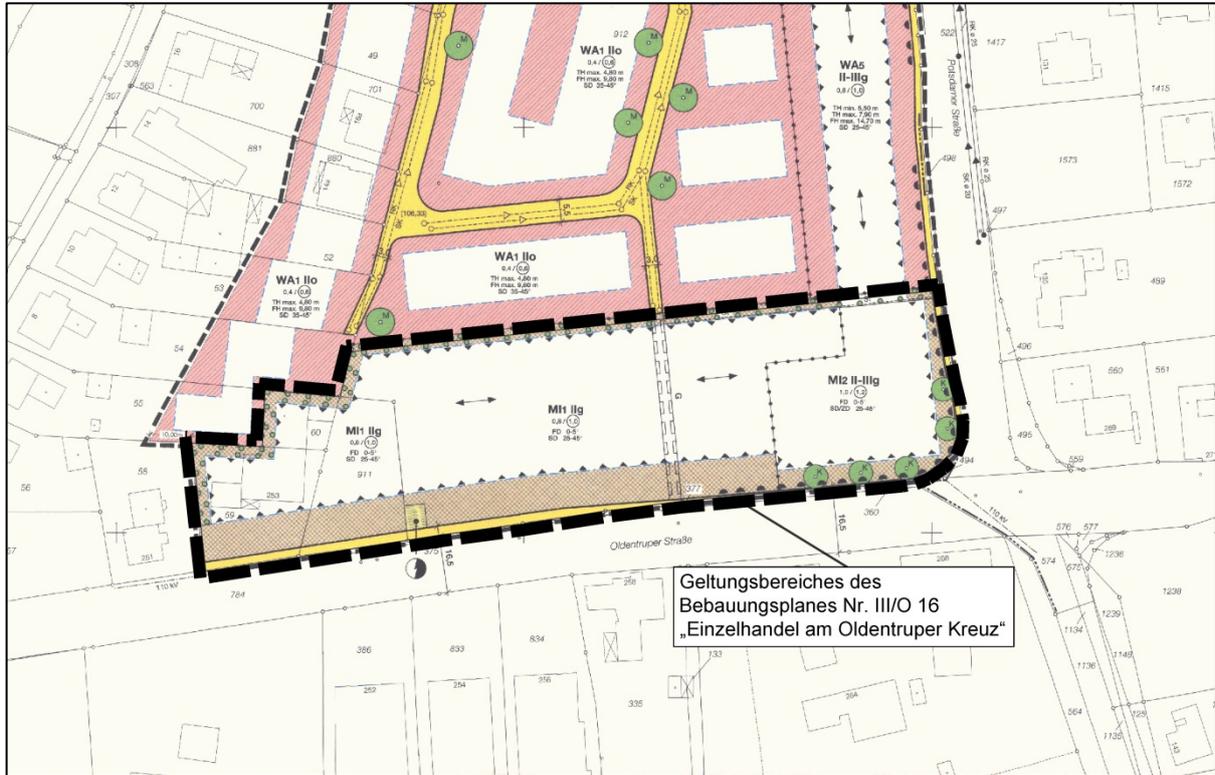
Verfasser:
Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Übersichtsplan (ohne Maßstab)**



**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)**

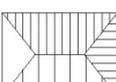
II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ (ohne Maßstab)



**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Bestandsplan (ohne Maßstab)**



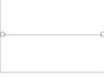
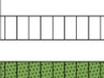
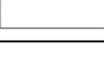
**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Bestandsplan - Legende**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Bestehendes Gebäude
	Vorhandene Flurstückgrenze
	Flurstücksnummer
	Bestehendes Wohngebäude
	Bestehendes Nebengebäude
	Bestehendes Gebäude (Gewerbe / Einzelhandel / Mischgebiet)
	Bestehendes Nebengebäude
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Flachdach (FD)
	Zahl der Vollgeschosse
	Fläche für Stellplatzanlagen
	Private Grünfläche
	Mauer (Immissionsschutz)

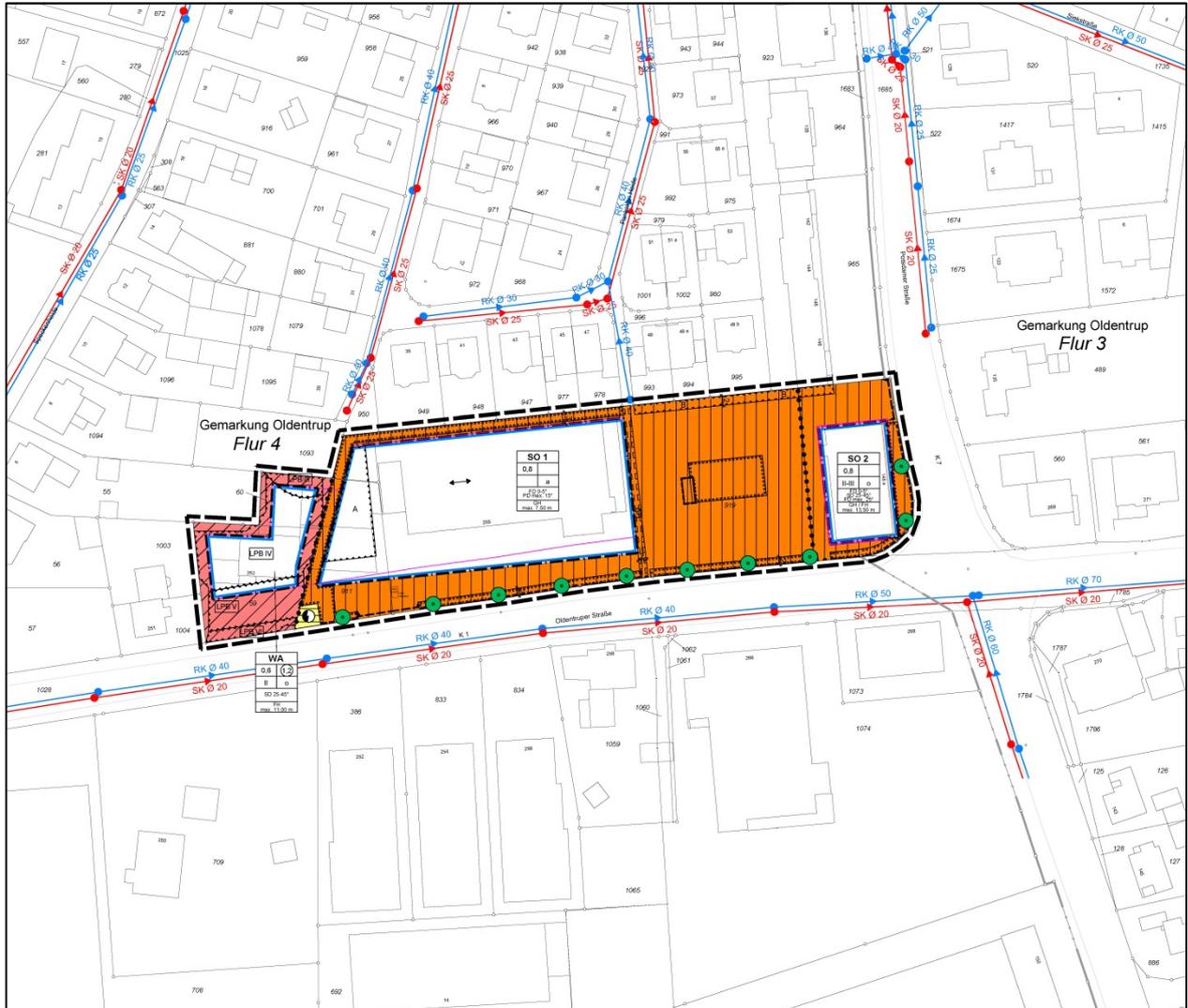
**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)**



Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“ -Entwurf- (Stand August 2019) Gestaltungsplan – Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Bestehendes Gebäude 141
	Vorhandene Flurstückgrenze
	Flurstücksnummer 106
	Bestehendes Wohngebäude
	Bestehendes Nebengebäude
	Bestehendes Gebäude (Gewerbe / Einzelhandel / Mischgebiet)
	Bestehendes Nebengebäude
	Vorschlag für neues Gebäude
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Flachdach (FD)
	Zahl der Vollgeschosse z.B.
	Fläche für Stellplatzanlagen
	Stellplätze mit wassergebundener Decke
	Private Grünfläche
	Mögliche private Anpflanzungen (nicht standortgenau)
	Mauer (Immissionsschutz)

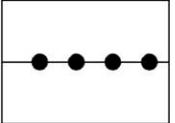
**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Nutzungsplan (ohne Maßstab)**



**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand September 2019)
Angabe der Rechtsgrundlagen**

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);</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), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);</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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)</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>

**Bebauungsplan Nr. III/O 16 „Einzelhandel am Oldentruper Kreuz“
-Entwurf- (Stand Mai 2019)
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise**

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	<p>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p>1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1, 2 und 3 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude; - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Ziffern 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen.



1.2 **Sonstiges Sondergebiet SO 1 – SO 2**

„Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe“
gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

1.2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet **SO 1** ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² zulässig.

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste:

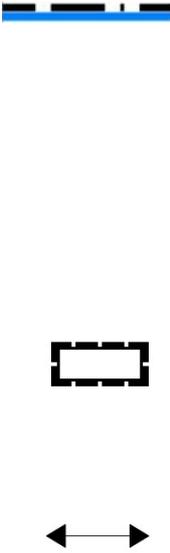
- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen / Zeitschriften

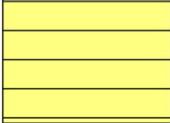
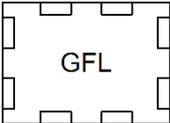
1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) gemäß folgender Liste sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig:

- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik (Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

	<p>Hinweis: Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage der Bielefelder Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Fortschreibung, Junker und Kruse, Dortmund 2019)</p> <p>In dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschäfts- und Bürogebäude bzw. -nutzungen, - Schank- und Speisewirtschaften, - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Einzelhandelsbetriebe, Läden ausschließlich im Erdgeschoss. <p>Ausschließlich innerhalb des in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiches sind auch bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation) zulässig (<u>siehe 2.4 Höhe baulicher Anlagen und 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</u>). Als Ausnahme kann auch ein anderer Standort außerhalb der festgesetzten Fläche zugelassen werden soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z.B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.</p>
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,6	<p>2.1 Grundflächenzahl – GRZ gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO</p> <p>zulässige Grundflächenzahl, z.B. maximal 0,6</p> <p>Abweichend von den Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19(4) Satz 2 BauNVO darf die gesamte versiegelte Grundfläche für bauliche Anlagen, die dort in §19(4) Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO im WA bis zu 0,8 bzw. im SO1 und SO2 bis zu 0,9 betragen.</p>
(1,2)	<p>2.2 Geschossflächenzahl – GFZ gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Geschossflächenzahl</p>
z.B. II II-III	<p>2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß</p>

<p>z.B. GH / FH 13,50 m</p>	<p>2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH) max. 13,50 m</p> <p>Innerhalb des in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gekennzeichneten Bereiches sind auch bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation), mit einer maximalen Höhe von maximal 2,50 m zulässig (<u>siehe 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</u>)</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Der maßgebliche untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße im ausgebauten Zustand, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baufensters, bei Eckgebäuden an der Seite mit der größten Ausdehnung des Baufensters.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) beim Flachdach ist der oberste Abschluss des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist der oberste Punkt der Dachhaut am First (Firstabdeckung).</p> <p>Zur Überschreitung des oberen Bezugspunktes innerhalb der im Sondergebiet SO1 festgesetzten Fläche (A) (Lärmschutz) <u>siehe 7.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB</p>
<p>o a</p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>abweichende Bauweise (es gilt die offene Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p>

	<p>Baugrenze</p> <p>Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Außenwand) und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Umgrenzung des Bereiches in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (Packstation).</p> <p>Hauptfirstrichtung</p> <p>Die eingetragene Firstrichtung ist für die baulichen Hauptanlagen verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen. Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Firstrichtungen zulässig.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>Im WA gilt: Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.</p> <p>Im SO 1 und das SO 2 gilt: Garagen sind unzulässig. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Versorgungsfläche auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p> <p>Carports und Nebenanlagen müssen außerhalb der überbaubaren Flächen einen Abstand von mindestens 8,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.</p> <p>Zur mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastender Fläche siehe 6.3.</p>

<p style="text-align: center;">5</p>	<p style="text-align: center;">Verkehrsflächen bzw. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>5.1 Ein- und Ausfahrtbereich</p> <p>5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz</p>
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
    	<p>6.1 Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>6.2.1 vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>6.2.2 vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>6.3 Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche</p> <p>Innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze wird zur fußläufigen Querung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Auf das Planzeichen wird zur besseren Lesbarkeit des Planes hier verzichtet.</p> <p>6.4 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2,00 m zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH zu belastende Fläche</p>



tigen Stand der Technik.

(Hinweis: Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschkürderung erzielt werden, können Nachanlieferungen ggf. zugelassen werden. Die Wirksamkeit solcher alternativer Maßnahmen ist separat im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.)

- maximal eine LKW-Anlieferung mit lärmrelevantem Kühlaggregat,
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr durch entsprechende Öffnungszeiten,
- Ausbau der Fahrgassen in Asphalt.

Lärmpegelbereiche:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

1.)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Oldentruper Straße gegenüber den gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109 verwiesen.

Es sind die Lärmpegelbereiche III bis VI einzuhalten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind hier die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

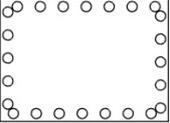
Ausnahmen von den festgesetzten Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen können zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte bauliche Anlagen nicht erforderlich ist, oder aufgrund konkreter Hochbauplanungen niedrigere Lärmpegelbereiche als festgesetzt ausreichend sind, um die schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen (z.B. bei schallabgewandter Orientierung von Hausfassaden).

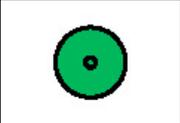
Hinweis:

Schutzwürdige Wohn- und Schlafräume einschließlich Außenwohnräume (Umbau, Nutzungsänderungen) sind lärmabgewandt auszurichten.

2.)

Für die Außenwohnbereiche ist - im Falle eines Neubaus - im Rahmen der jeweiligen Objektplanung durch architektonische Selbsthilfe

	<p>eine gesunde Aufenthaltsqualität nachzuweisen. Dies kann z.B. durch schallabgewandte Gebäudeseiten, eine besondere Anordnung und Gestaltung der Gebäude zur Abschirmung von Ruhebereichen oder eine zusätzliche Abschirmung durch vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Wände, Garagen, etc.) erfolgen.</p> <p>Hinweis: Alternativ sind zum Schutz von Außenwohnbereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> • sind Lärmschutzelemente (z.B. baulich direkt mit dem Gebäude verbundene Elemente aus Holz oder Glas) seitlich an Terrassen und Balkonen anzubringen oder • ist ein Schutz durch eine entsprechende Gebäudestellung/-ausrichtung bzw. durch entsprechend angeordnete bzw. vorgelagerte Bauteile und Bauwerke (Garagen etc.) vorzunehmen.
8	<p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB</p>
	<p><u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</u></p> <p>Pflanzstreifen: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch-/ Staudenbepflanzung. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Geeignete Arten sind z. B. Bodendeckerrosen, Purpurglöckchen, Geranium, Waldsteinia, Geum, Dickmännchen oder Frauenmantel. In dem Pflanzstreifen nordwestlich und nördlich des SO-1-Gebietes (Fläche außerhalb Kundensichtbereich) ist eine Rasenpflanzung zulässig.</p> <p>Die innerhalb des Pflanzstreifens vorhandenen Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig durch standortgerechte, stadtklimafeste Einzelbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe zu ersetzen. Geeignet sind z.B. Thüringer Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>acer campestre</i>).</p> <p>Hecken und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Im SO 1 und SO 2 gilt: Für die in der festgesetzten Stellplatzfläche ‚St‘ neu zu errichtenden Stellplätze ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter mittelgroßer Laubbaum mit Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die hierzu erforderliche Pflanzung kann innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) in der Stellplatzanlage und entlang der Oldentruper Straße erfolgen. Sofern Bäume im anfahrgefährdeten Bereich gepflanzt werden, sind</p>

	<p>entsprechende Baumschutzgitter und Baumschutzroste vorzusehen.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</u> Vor Beginn der Abrissarbeiten sind vorhandene Gebäude durch einen Fachkundigen nach Fledermaus- und Vogelquartieren abzusuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten besetzte Quartiere angetroffen werden, sind die Abrissarbeiten zu verschieben und erst nach Verlassen des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss darf erst erfolgen, wenn der Gutachter bestätigt hat, dass das Quartier aufgegeben worden ist. Der günstigste Zeitraum sind die Monate August bis September.</p> <p>Sollte vor dem Abriss eines Gebäudes festgestellt werden, dass dieses als Quartier genutzt wird, sind nach Vorgabe des Gutachters vor dem Abriss an anderer, geeigneter Stelle Ersatzquartiersangebote bereit zu stellen.</p> <p>Hinweis: Hecken und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit ab Anfang August und vor dem 01.03. eines Jahres auf den Stock gesetzt oder gerodet werden (§ 39 (5) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz).</p> <p><u>Anzupflanzender Baum</u> ohne Standortverbindlichkeit innerhalb der festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB; der Pflanzstandort ist in Abhängigkeit zu den vorhandenen Laubbäumen zu wählen, wobei die festgesetzte Anzahl der Baumstandorte zwingend einzuhalten ist.</p>
<p style="text-align: center;">9</p>	<p style="text-align: center;">Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW</p>
<p>FD 0-5°</p> <p>SD 25-45°</p> <p>PD 0-15°</p>	<p>9.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5°</p> <p>Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis 45°</p> <p>Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 15°</p> <p>Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p>9.2 Werbeanlagen</p> <p>Im WA, SO 1- und SO 2 gilt:</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Innerhalb der Baugebiete ist ausschließlich auf die Stätte der Leistung bezogene Werbung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.</p>

Werbeanlagen an Gebäuden

Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m und bei Firmenlogos mindestens 0,50 m zur Oberkante Attika, Gebäudeecken sowie beim geneigten Dach von der Traufe einhalten.

Je Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Es sind Einzelanlagen im Sinne von Plakatwerbewänden, Angabe von Öffnungszeiten sowie im Sinne von Logo-, Namens- und Schriftzügen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände mit wechselnden Bildern oder Beleuchtungseffekten sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Im WA gilt:

Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Im SO 1 und SO 2 gilt:

Die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen ist im SO 1 und SO 2 auf jeweils eine begrenzt. Diese dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen nur in einer Entfernung von maximal 10,0 m von den festgesetzten Zu- und Abfahrtsbereichen errichtet werden.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m, eine maximale Breite von 2,1 m und eine maximale Tiefe von 0,4 m nicht überschreiten (unterer Bezugspunkt siehe Punkt 2.4)

Der Abstand der äußeren Begrenzung der freistehenden Werbeanlagen muss mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie und zu Zu- und Abfahrtsbereichen zu betragen. Es wird empfohlen, die aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen genauen Abstände im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

9.3

Fassadenmaterial / Fassaden- und WandbegrünungFassadenmaterial

Für die Südfassade im SO-1-Gebiet sowie alle Fassadenseiten im SO-2-Gebiet außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse, Werbeanlagen am Gebäude und der Fassadenbegrünung sind als Fassadenmaterial und -farbe ausschließlich zulässig:

Putz und Verblendmauerwerk, das sich in die nachstehenden aufgeführten Farbgruppen des RAL-Registers einordnet

Farbreihe Gelb: RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein

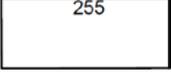
RAL 1019 Graubeige,

Farbreihe Grau: RAL 7024 Graphitgrau, RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7044 Seidengrau, RAL 7035 Lichtgrau bis RAL 7040 Fenstergrau, RAL 7043 Verkehrsgrau, RAL 7026 Granitgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau

Farbreihe Weiß: RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9003 Signalweiß, RAL 9006 Weißaluminium, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Signalweiß, RAL 9020 Seidenmattweiß

Als Ausnahme sind für die untergeordneten Teile der Fassaden auch andere Farben und Materialien zulässig.

	<p><u>Fassaden- und Wandbegrünung</u> Außerhalb der Wandöffnungen, Wandabschlüsse, Werbeanlagen am Gebäude sind die südliche Fassadenseite im SO-1-Gebiet zu 20% und die westliche Fassadenseite zu 70% zu begrünen. Die innerhalb der Fläche (B) im Norden der Stellplatzanlage (zu Pankoken Heide 49, 49a und 49b) festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der Südseite außerhalb der Konstruktionsstände bis 0,50 m unterhalb der Oberkante bzw. einer abgeknickten Lärmschutzwand zu 70% zu begrünen.</p>
	<p style="text-align: center;">Sonstige Hinweise</p>
	<p><u>Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde</u> 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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>Überflutungsvorsorge</u> Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländebeziehungen festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.</p>

	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
919	Flurstücksnummer