

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise:

Hinweise:

Der Nutzungsplan sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. I/B 47 "Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet, Siekermanns - Hof" in der Fassung der 2. Änderung¹ 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 Sonderbau- gebiet 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 Textliche Änderungen zum vorherigen Bebauungsplan Nr. I / B47 „Sonstiges Sondergebiet, Gewerbegebiet Siekermanns Hof“, 2. Änderung

(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

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

Möbelkernsortiment

Nicht zentrenrelevante Randsortimente

Teppiche Bodenbeläge 500 m²

Wohnraumleuchten 600 m²

Sonstige (nicht zentrenrelevante) Randsortimente¹ 400 m²

Zentrenrelevante Randsortimente

Haus- und Heimtextilien 850 m²

Glas/Porzellan/Keramik/Bestecke,
Geschenkartikel 250 m²

Hausrat und Haushaltswaren 880 m²

Bilder und Rahmen 400 m²

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.

¹gem. Bielefelder Sortimentsliste als Bestandteil des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

- Gastronomie und Büronutzung

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. Verkaufsfläche siehe Ziffer 1 "Art der baulichen Nutzung".)

Die maximale Bruttogeschossfläche – BGF- wird auf 34.000 m² begrenzt.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen für Stellplätze innerhalb des festgesetzten Parkhauses / 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 Parkhauses / 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.

Für die Höhe des Parkhauses / Parkpalette ist als oberer Bezugspunkt der Abschluss der Brüstung bzw. die Attika maßgebend. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung für Ein-

richtungen 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

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

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, Hundsrose).

(5) Verkehrsflächen

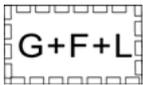
gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

 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 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 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 Wegeflurstücke (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 des Versorgungsträgers

(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 ergebenden 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.

(7) Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung:

Grünzug / naturnahe Grünanlage

Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Baumbestand ist zu erhalten

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.

F + R

Die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nicht verbindlich. Die genaue Lage muss im Rahmen des Ausbaues dieser öffentlichen Grünflächen festgelegt werden.

(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 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.

8.1

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 Laubbäume zu verwenden (z.B. Baumarten: Stieleiche, Buche, Hainbuche, Esche). Die Baum-

scheiben sind mit Mindestabmessungen von 2,50m x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche erhalten.

Alternativ sind durchgehende Pflanzbeete mit einer lichten Mindestbreite von 2,00 m anzulegen und wie vorstehend zu bepflanzen.

Die befestigten Fahr- und Stellplatzflächen, die aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer geschlossenen bituminösen Deckschicht (Oberfläche) abzuschließen sind, sind gegenüber unbefestigten Flächen (wie z.B. Pflanzbeete und Baumscheiben) mit Bordsteinen einzufassen.

8.2 Fassadenbegrünung:

Für die Außenwände der Gebäude im SO "Möbel- und Einrichtungshaus" ist für die westliche und nördliche Fassade sowie im SO "Lager" für die westliche und östliche Fassade eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

Die Fassadenbegrünung ist in Form von senkrechten mindestens 2 m breiten Rankhilfen in einem Abstand von max. 5,00 m durchzuführen.

Dabei sind fensterlose Fassadenbereiche mit einer Breite von mehr als 10 m mit Ausnahme von Anlieferbereichen, bauordnungsrechtlich erforderlichen Fluchtwegen und Fluchttreppenhäusern sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro angefangene 5 m Fassadenbreite dauerhaft zu begrünen. Die Gesamtfläche der Fassadenbegrünung darf 1.000 m² nicht unterschreiten.

(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.

D

Die mit D gekennzeichneten Dachflächen von Gebäuden sind vollflächig mit standortgerechter Vegetation extensiv zu begrünen (Substratmindestdicke 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen
- wenn sie nicht mehr als 5,00 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 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 Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Ausnahmen:

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 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 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 unterhalten werden.

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 überschreiten.

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

gem. § 9 (6) BauGB



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

Zone III B Zweckbestimmung:
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 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

Flächenbilanz	Größe in ha
Änderungsbereich	8,5
Sonstiges Sondergebiet	6,1
öffentliche Grünfläche	1,2
Verkehrsfläche	1,2