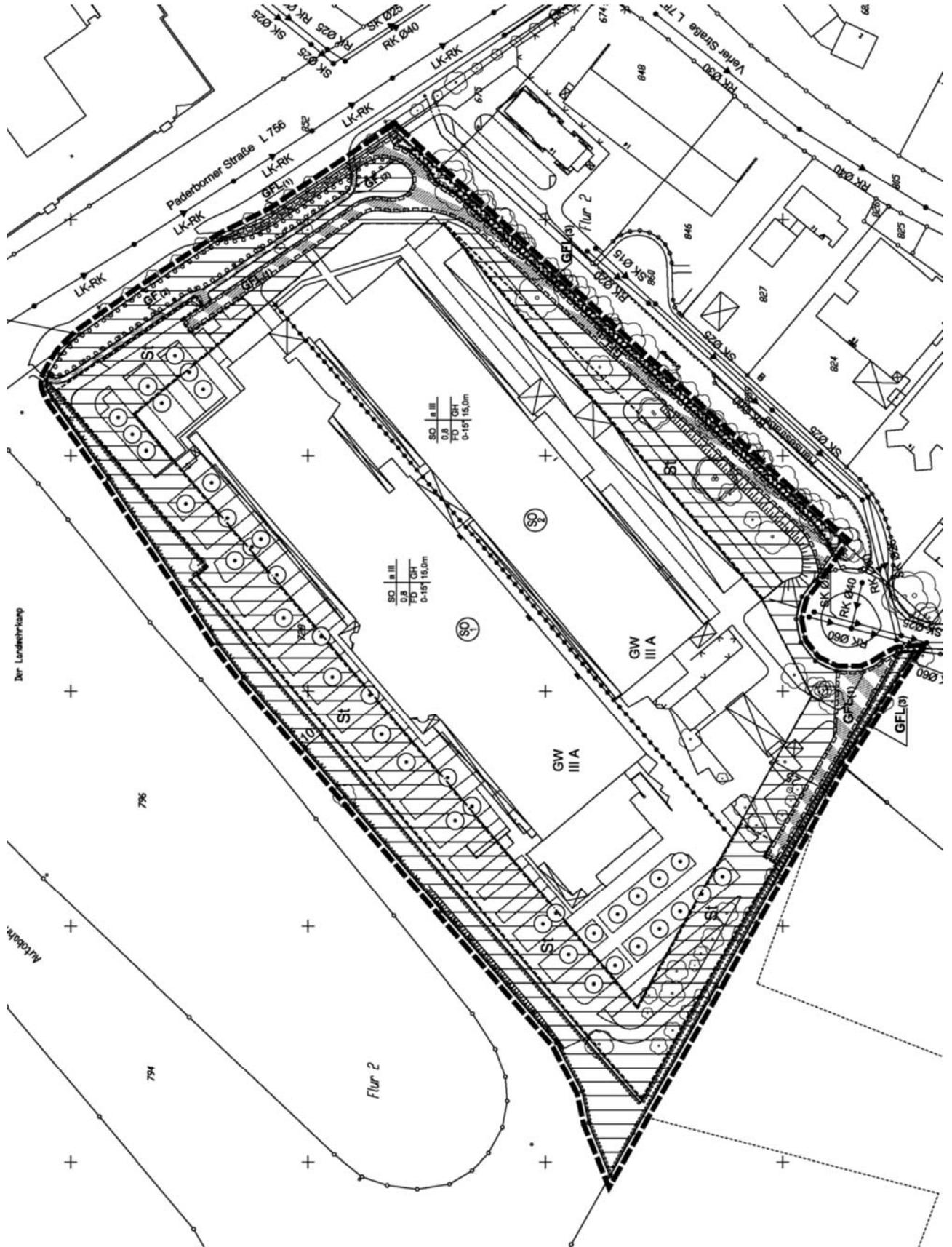


Anlagen

C ₂	Bebauungsplan Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" <ul style="list-style-type: none">• Nutzungsplan• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurf
-----------------------	---

Nutzungsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619);

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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

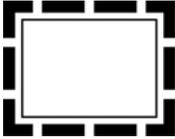
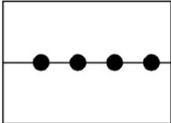
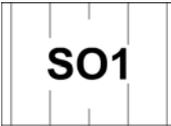
Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);

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 4 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 Bestandteile 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, Zeichenerklärungen, 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 gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB																										
	<p><u>Sonstiges Sondergebiet 1</u> gem. § 11 (3) BauNVO</p> <p>Mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 12.000,00 m²</p> <p>1.1 SB-Warenhaus inklusive Shopzeile und Mall mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 8.200 m² zulässig sind die nachfolgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld mit den angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen:</p> <table> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td> <td>max. 4.500 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Glas, Porzellan, Keramik/</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Haushaltswaren:</td> <td>max. 1.000 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Gesundheit/ Körperpflege:</td> <td>max. 800 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Papier/Schreibwaren/Zeitungen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zeitschriften:</td> <td>max. 450 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Bücher:</td> <td>max. 150 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Bekleidung/ Wäsche:</td> <td>max. 900 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Schuhe:</td> <td>max. 450 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Spielwaren:</td> <td>max. 550 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:</td> <td>max. 900 m² VK</td> </tr> <tr> <td>Unterhaltungselektronik/</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telekommunikation:</td> <td>max. 700 m² VK</td> </tr> </table>	Nahrungs- und Genussmittel	max. 4.500 m ² VK	Glas, Porzellan, Keramik/		Haushaltswaren:	max. 1.000 m ² VK	Gesundheit/ Körperpflege:	max. 800 m ² VK	Papier/Schreibwaren/Zeitungen		Zeitschriften:	max. 450 m ² VK	Bücher:	max. 150 m ² VK	Bekleidung/ Wäsche:	max. 900 m ² VK	Schuhe:	max. 450 m ² VK	Spielwaren:	max. 550 m ² VK	Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:	max. 900 m ² VK	Unterhaltungselektronik/		Telekommunikation:	max. 700 m ² VK
Nahrungs- und Genussmittel	max. 4.500 m ² VK																										
Glas, Porzellan, Keramik/																											
Haushaltswaren:	max. 1.000 m ² VK																										
Gesundheit/ Körperpflege:	max. 800 m ² VK																										
Papier/Schreibwaren/Zeitungen																											
Zeitschriften:	max. 450 m ² VK																										
Bücher:	max. 150 m ² VK																										
Bekleidung/ Wäsche:	max. 900 m ² VK																										
Schuhe:	max. 450 m ² VK																										
Spielwaren:	max. 550 m ² VK																										
Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:	max. 900 m ² VK																										
Unterhaltungselektronik/																											
Telekommunikation:	max. 700 m ² VK																										

	<p>Shopzeile max. 450 m²</p> <p>Zulässig sind Handwerk, Dienstleistungen; darin enthalten sind auch der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf einer Verkaufsfläche von max. 200 m²</p> <p>Mall max. 510 m²</p> <p>Zulässig sind Gastronomie und Dienstleistungen</p> <p>Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1 ist der Verkauf von Waren aus dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld je Warensortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 800,00 m² zulässig. Die Verkaufsfläche muss Bestandteil des SB-Warenhauses sein. Eine eigenständige Verkaufsfläche = eigene Ladeneinheit darf nicht entstehen.</p>
1.2	<p>Sportfachmarkt Gesamtverkaufsfläche max. 3.000,00 m²</p> <p>Zulässig sind Waren des Sortiments Sportartikel (Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Sportgroßgeräte) und Service rund um Sportartikel</p>
1.3	<p>Lebensmittel-Discounter Verkaufsfläche max. 800,00 m²</p> <p>Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf 15% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.</p> <p>Sortimentsliste</p> <p><u>Zentrenrelevante Sortimente</u></p> <p><u>nahversorgungsrelevante Sortimente</u> Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften</p> <p>Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik</p>

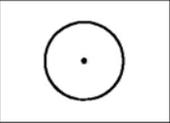
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
 Stoffe / Wolle
 Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte,
 ohne Elektrokleingeräte)
 Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und
 Tischwäsche
 Hörgeräte
 Kunstgewerbe / Bilder
 Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme
 Musikinstrumente und Zubehör
 Optik, Augenoptik
 Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 Sanitätsbedarf
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
 Sportbekleidung
 Sportschuhe
 Telekommunikation und Zubehör
 Uhren / Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Wäsche / Miederwaren / Bademoden

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten
 Bauelemente, Baustoffe
 Bettwaren / Matratzen
 Bodenbeläge, Teppiche
 (Auslegware und Einzelware)
 Büromöbel
 Camping und Zubehör
 Eisenwaren / Beschläge
 Elektrogroßgeräte
 Elektroinstallationsmaterial
 Erotikartikel
 Fahrräder und Zubehör
 Farben und Lacke
 Fliesen
 Gartenbedarf / -geräte (auch
 Terrakotta, Gartenhäuser)
 Gartenmöbel
 Kamine / Kachelöfen
 Kinderwagen
 Kraftfahrzeug- und Motorrad-
 zubehör
 Küchenmöbel
 Lampen/ Leuchten / Leuchtmittel
 Maschinen / Werkzeuge (auch
 Gartenmaschinen wie Rasen-
 mäher, Wasserpumpen)
 Möbel
 Pflanzen / Samen
 Rollläden / Markisen
 Sanitärbedarf
 Sportgroßgeräte
 Tapeten
 Waffen, Angler- und Jagdbedarf
 Zoologischer Bedarf

	<p>1.4 <u>Sonstiges Sondergebiet 2 gem. § 11 (3) BauNVO</u> Großhandel</p>
<p>2</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>0,8</p> <p>III</p> <p>GH 15,00 m</p>	<p>2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die vorh. Geländehöhe maßgebend.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika).</p> <p>Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. ist in untergeordnetem Umfang zulässig.</p> <p><u>Ausnahme</u> Der vorhandene Turm mit einer Höhe von 28,00 m</p>
<p>3</p>	<p>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>a</p>	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.)</p>

	<p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
 <p>St</p>	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</p> <p>Stellplätze (siehe auch Ziffer (6) der textlichen Festsetzungen)</p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p>Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5.1 Private Verkehrsflächen</p>
 <p>GFL (1)</p>  <p>GF (2)</p>	<p>5.2 Geh-; Fahr- und Leitungsrecht (1) zugunsten der Allgemeinheit Es muss dauerhaft gewährleistet sein, dass die Grundstücksabfahrten über die Hansestraße jederzeit möglich sind.</p> <p>5.3 Geh-; Fahrrecht (2) zugunsten der Allgemeinheit – Fußgänger und Radfahrer</p>

 <p>GFL (3)</p>	<p>5.2 Geh-; Fahr- und Leitungsrecht (3) zugunsten der Stadtwerke Bielefeld. Sicherung der vorh. 10 000 Volt Elt- und Telekommunikationstrasse, Breite des Schutzstreifens 3,00 m</p>
<p>6</p>	<p>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB</p>
	<p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Die festgesetzte Fläche ist als durchgehendes Pflanzbeet mit standortgerechten Laubbäumen, Stammumfang von 16/18 cm, Sträuchern und mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten.</p> <p><u>Bepflanzung Stellplatzanlage</u></p> <p>Bei einer auch nur teilweisen Umplanung der Parkierungsanlage sind je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität, Hochstamm Stammumfang 16/18 cm fachgerecht auf der Parkierungsanlage zwischen den Parkplätzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Parkplatzflächen können bei der Berechnung der erforderlichen neu anzupflanzenden Bäume berücksichtigt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Pflanzplan einzureichen.</p> <p>Die Größe der Pflanzbeete muss mindestens die Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m haben und die Pflanzgrube ein Volumen von 12 m³.</p>
<p>7</p>	<p>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
 	<p>Zu erhaltende Bäume</p> <p>Die im Nutzungsplan eingetragenen Baumstandorte innerhalb der vorhandenen Parkierungsanlage sind dauerhaft zu erhalten. Bei einer Umplanung der Parkierungsanlage entfällt diese Bindung, da Ziffer 6 der textlichen Festsetzung zur Anwendung kommt.</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>

8	<p>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 solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>
GW III A	<p>Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Bielefeld-Sennestadt/West in der Schutzzone IIIA. Die jeweils gültige Wasserschutzgebietsverordnung (z. Zt. vom 28.09.1973) ist bei allen Maßnahmen einzuhalten. 2. Eine zusätzliche Erhöhung des Gefährdungspotentials durch Erweiterung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen bei vorhandenen Betrieben ist verboten. 3. Eine Neuansiedlung von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, ist verboten.
9	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
FD 0° - 15°	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer-</p> <p>Dachform und Dachneigung</p> <p>Flachdach mit Dachneigung 0° - 15° zulässig</p> <p>Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.</p>
	<p>Werbeanlagen in Sondergebieten</p> <p>Werbeanlagen sind zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - an der Ostfassade (Paderborner Straße) bis zu einer Gesamtgröße von 30% der jeweiligen Fassadenfläche, - an allen anderen Fassadenflächen bis zu einer Gesamtgröße von 20% der jeweiligen Fassadenfläche. <p>Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe nicht mehr als 3,00 m überragen, am Aufstellungsort senkrecht zur Erdoberfläche gemessen. Die Höhe jeder Einzelwerbeanlage darf das Maß von 5,25 m nicht überschreiten.</p>

	<p>Der Bereich entlang der Autobahn A2 und entlang der Paderborner Straße für den im Pflanzgebot nach § 9(1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt ist (s. Pkt. 6), ist von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten.</p> <p>Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt 12 Fahnenmasten zulässig. Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Hinweisschilder, die der Steuerung des fließenden Verkehrs dienen, sind in untergeordnetem Umfang zulässig.</p> <p>Werbeanlagen am 28,00 m hohen Turm Werbeanlagen dürfen die vorh. Höhe von 28,00 m nicht überschreiten. Am Turm dürfen auf 4 Ebenen Werbeanlagen angebracht werden deren Einzelhöhe max. 3,00 m und eine Breite von max. 6,00 m je Seite beträgt.</p> <p>Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A2 und der Paderborner Straße ansprechen sollen, sind nicht zulässig.</p> <p>Auf Grund der Nähe zur Autobahn A 2 ist grundsätzlich der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen.</p>
--	---

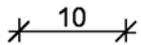
	Sonstige Hinweise
	<p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 -oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.</p> <p>Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/ Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p>Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gem. Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseiti-</p>

gung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

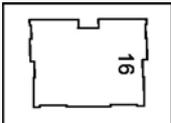
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt, Bauberatung, August Bebel Straße 92, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.

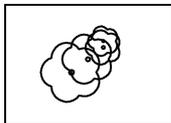
Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



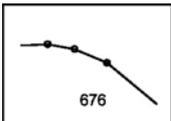
Maßzahl (in m)



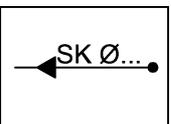
vorhandene Bebauung



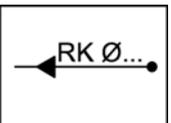
vorhandene Bäume



vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



Vorhandene Schmutzwasserleitung



Vorhandene Regenwasserleitung