

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

**Aufstellung der 3.Änderung des
Bebauungsplanes Nr. I / B 47
„Sonstiges Sondergebiet / Gewerbegebiet Siekermanns-Hof“ für den
südlichen Teilbereich (Sonstiges Sondergebiet Möbel-/Einrichtungshaus)**

Satzungsfassung

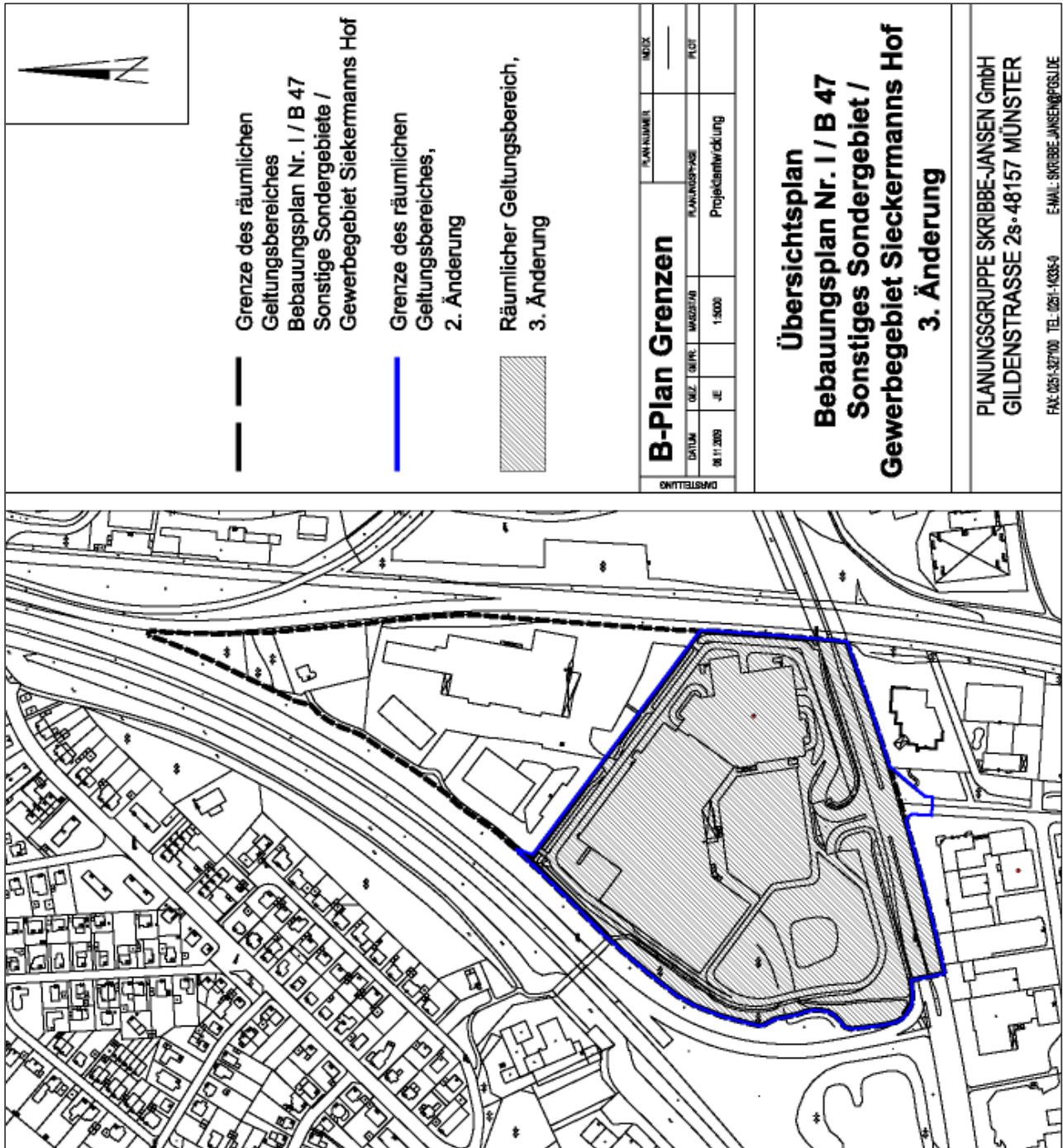
ANLAGE B

**Übersichtslageplan
Abgrenzungsplan
Gestaltungsplan / Frei- und Verkehrsanlagenplan
Nutzungsplan
Angabe der Rechtsgrundlage
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, nachrichtliche
Übernahmen und sonstige Darstellungen zum Planinhalt
Hinweise**

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. I/B47	Seite
Planzeichnungen und Festsetzungen	
1.1 Übersichtsplan	3
1.2 Abgrenzungsplan	4
1.3 Gestaltungsplan / Frei- und Verkehrsanlagenplan, Stand: Satzung	5
1.4 Nutzungsplan Stand: Satzung	6
1.5 Angabe der Rechtsgrundlagen	7
1.6 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen zum Planinhalt	8
1.7 Hinweise	18

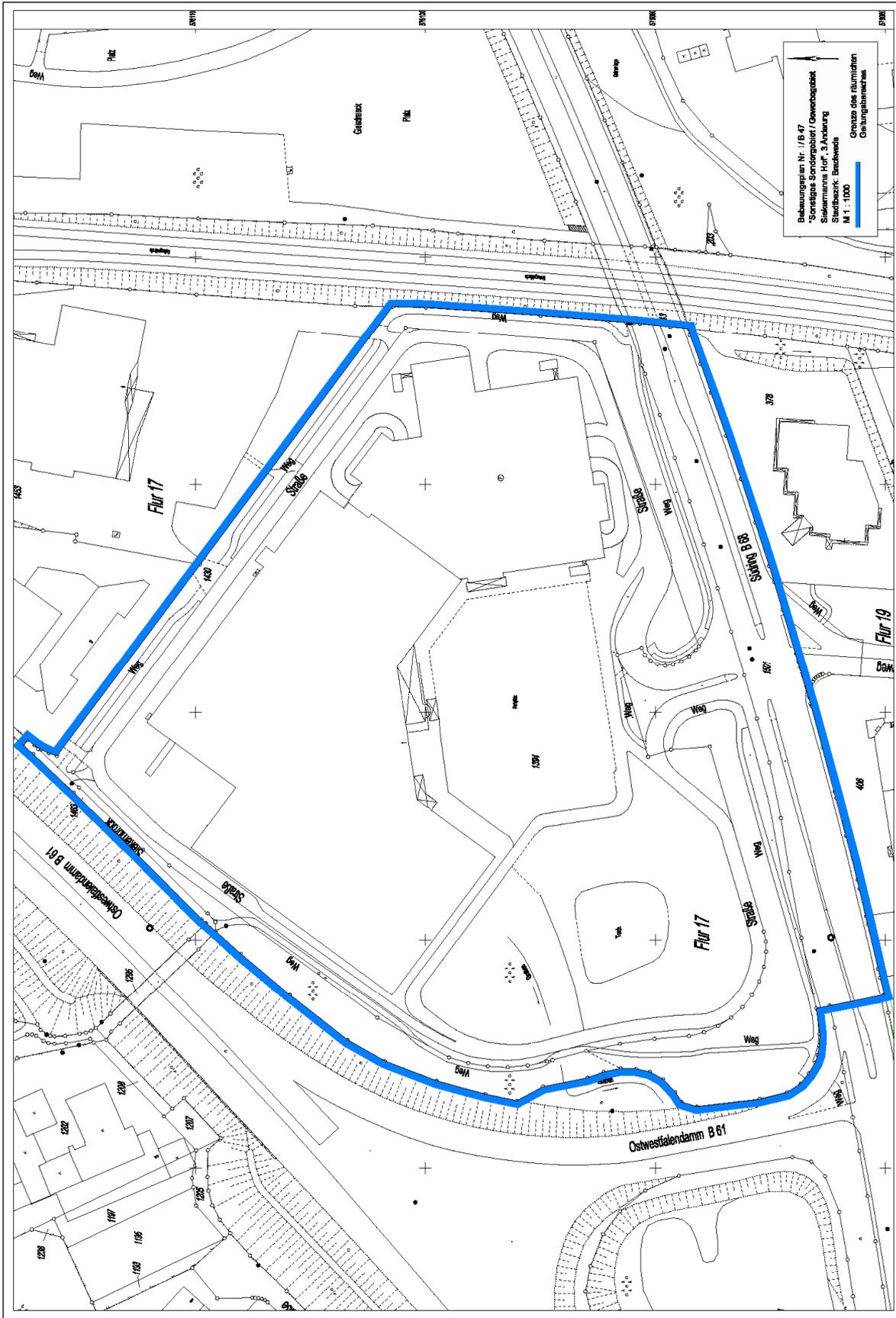
1.1 Übersichtsplan



Lage im Stadtgebiet, Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
Unmaßstäbliche Abbildung

1.2 Abgrenzungsplan, Satzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

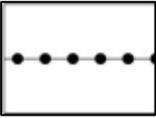
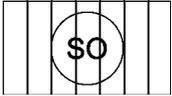


Unmaßstäbliche Abbildung

1.5 Angabe der Rechtsgrundlagen

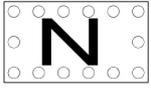
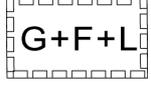
<h3>Angabe der Rechtsgrundlagen</h3>
<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);</p> <p>§ 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);</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 1 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GV. NRW. S. 539).</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>Zu widerhandlungen 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.</p>

1.6 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung

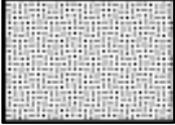
		Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Hinweise
0.		Grenzen und Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB und §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
		<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes</u> gem. § 9 (7) BauGB
		<u>Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gem. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
1.		Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V. m. §§ 1 - 15 BauNVO
		<u>Sonstige Sondergebiete (SO)</u> gem § 11 (3) BauNVO Zweckbestimmung: Möbel- / Einrichtungshaus als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einrichtungshaus, Parkpalette / Parkhaus, Lager) Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind folgende maximalen (Teil-) Verkaufsflächen zulässig: I.I Möbelkernsortiment I.II Nicht zentrenrelevante Randsortimente 1.500 m ² I.III Zentrenrelevante Randsortimente 1.900 m ² II Gastronomie III Büronutzung
	1.1	Möbelkernsortiment maximal 19.000 m ²
	1.2	Nicht zentrenrelevante Randsortimente 1.500 m ² Teppiche, Bodenbeläge max. 500 m ² Wohnraumleuchten max. 600 m ² Sonstige (nicht zentrenrelevante) Randsortimente ¹ max. 400 m ² ----- ¹ gem. Bielefelder Sortimentsliste als Bestandteil des gesamtstädtischen Ein-

		zelhandels- und Zentrenkonzeptes								
	1.2.1	<p>Bielefelder Sortimentsliste Nicht zentrenrelevante Randsortimente</p> <table border="1"> <tr> <td>Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslege- u. Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Lacke/Farben Fliesen Gartenbedarf/- geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel Kamine/Kachelöfen Kinderwagen</td> <td>Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten /Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschin- en wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rolläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf</td> </tr> </table>	Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslege- u. Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Lacke/Farben Fliesen Gartenbedarf/- geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel Kamine/Kachelöfen Kinderwagen	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten /Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschin- en wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rolläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf						
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslege- u. Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren/Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Lacke/Farben Fliesen Gartenbedarf/- geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel Kamine/Kachelöfen Kinderwagen	Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten /Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschin- en wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rolläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf									
	1.3	<p>Zentrenrelevante Randsortimente max. 1.900 m²</p> <table border="1"> <tr> <td>Haus- und Heimtextilien</td> <td>max. 850 m²</td> </tr> <tr> <td>Glas/Porzellan/Keramik/Bestecke, Geschenkartikel</td> <td>max. 250 m²</td> </tr> <tr> <td>Hausrat und Haushaltswaren</td> <td>max. 880 m²</td> </tr> <tr> <td>Bilder und Rahmen</td> <td>max. 400 m²</td> </tr> </table> <p>Lebensmittel als schwedische Spezialitäten sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig</p> <p>Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Randsortimente darf im Sinne der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit eine Verkaufsfläche von 1.900 m² nicht überschreiten.</p> <p><u>Unzulässig sind:</u> Tankstellen einschließlich Betriebstankstellen</p>	Haus- und Heimtextilien	max. 850 m ²	Glas/Porzellan/Keramik/Bestecke, Geschenkartikel	max. 250 m ²	Hausrat und Haushaltswaren	max. 880 m ²	Bilder und Rahmen	max. 400 m ²
Haus- und Heimtextilien	max. 850 m ²									
Glas/Porzellan/Keramik/Bestecke, Geschenkartikel	max. 250 m ²									
Hausrat und Haushaltswaren	max. 880 m ²									
Bilder und Rahmen	max. 400 m ²									
	1.4	Lager								
	1.5	Gastronomie und Büronutzung								
	1.6	<p>Parkhaus / Parkpalette</p> <p>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.</p>								
2.		Maß der baulichen Nutzung								

		gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,8	2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gem. §§ 16, 17 und 19 - 20 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl
	2.2	<u>Geschossflächen</u> gem. §§ 16, 17 und 19 - 20 BauNVO <u>im "Sonstigen Sondergebiet" (SO)</u> (Die max. Verkaufsfläche siehe Ziffer 1 "Art der baulichen Nutzung".) Die maximale Bruttogeschoßfläche - BGF - wird auf 34.000 m ² 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. <u>Hinweis:</u> Mit der Errichtung des Parkhauses / Parkpalette entsteht zusammen mit dem Möbel- / Einrichtungshaus ein zusammenhängender Baukörper.
	2.3	<u>Höhe bauliche Anlagen</u> Im " <u>Sonstigen Sondergebiet</u> " (SO) sind die baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von max. 126,00 m über NN zulässig. Diese Höhe ist bis Oberkante Gebäude zu messen. Für die Höhe des Parkhauses / Parkpalette ist als oberer Bezugspunkt der Abschluss der Brüstung bzw. die Attika maßgebend. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung für Einrichtungen der Beleuchtung und Sicherheit des Parkhauses / der Parkpalette ist ausnahmsweise zulässig. <u>Ausnahme:</u> 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.
3.		Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	a	<u>Bauweise gem. § 22 BauNVO</u> abweichende Bauweise in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

		<p>Baugrenze gem. § 23 BauNVO Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche</p>
<p>4.</p>		<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
		<p>Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB, §§ 12 und 21 a BauNVO</p> <p>Die Flächen für die Stellplätze im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) sind nur auf den überbaubaren und den besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen zulässig.</p>
		<p>Nicht überbaubare Flächen im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) - zu begrünende Fläche / Regenversickerungsbecken</p> <p>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).</p>
<p>5.</p>		<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
		<p><u>Straßenbegrenzungslinie</u></p>
		<p><u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u></p>
<p>6.</p>		<p>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</p>
		<p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> 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</p>

		<p>Erschließungsstraßen ist im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) auf mindestens 6,00 m Breite festzulegen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 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 Wegelurstücke (1289, 1290, 1291, Flur 17, Gemarkung Brackwede) am Böschungsfuß des Ostwestfalendamms entfällt, ist auf diesen Flächen ein Pflanzstreifen (ohne tiefwurzelnde Bäume und Sträucher) vorzusehen.</p>
L		<p><u>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern (wie z.B. Stadtwerke Bielefeld, Telekom, Stadt Bielefeld usw.) sowie zugunsten der jeweiligen Eigentümer (Flurstücke 34, 1222 - 1225, Flur 17, Gemarkung Brackwede).</p> <p><u>Anmerkung:</u> 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.</p> <p><u>Hinweise:</u> 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.</p>
L ₁		<p><u>Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gem. § 9 (1) 21 BauGB zugunsten des Versorgungsträgers</p> <p>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.</p>
7.		<p>Grünflächen Gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>

		Öffentliche Grünfläche
		<p>Zweckbestimmung: Grünzug / naturnahe Grünanlage Der innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Innerhalb des Altbaumbestandes sind fünf Fledermaus- und Vogelnistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p><u>Ausnahme:</u> 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.</p>
		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.
		Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB
		<p>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. Die Bäume sind dauerhaft entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu pflegen.</p> <p>Innerhalb der Grünflächen des SO-Gebietes ist die Anlage von Versickerungsbecken zur Versickerung von Niederschlagswasser aus dem SO-Gebiet zulässig.</p>
	8.1	<p>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 Baumscheiben sind mit Mindestabmessungen von 2,50m x 2,50 m (lichtes Maß) anzulegen. Sie dürfen keine befestigte Oberfläche erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gemäß ihrer natürlichen Wuchsform zu pflegen.</p> <p>Alternativ sind durchgehende Pflanzbeete mit einer lichten Mindestbreite von 2,00 m anzulegen und wie vorstehend zu be-</p>

		<p>pflanzen.</p> <p>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.</p>
	8.2	<p><u>Fassadenbegrünung:</u> 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.</p> <p>Die Fassadenbegrünung ist in Form von senkrechten mindestens 2 m breiten Rankhilfen in einem Abstand von max. 5,00 m durchzuführen.</p> <p>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.</p>
9.		<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 der Einwirkung oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p> <p><u>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p> <p>Schallschutzvorkehrungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - an der der Bahnhauptstrecke Hannover – Hamm zugewandten Außenwand in einem Höhenbereich von mind. 122,00 m – 126,00 m über NN <p>Zur Vermeidung von Schallreflexionen an den zulässigen baulichen Anlagen in dem "Sonstigen Sondergebiet" (SO) sind Außenwandflächen aus bzw. mit hoch absorbierenden ("schallschluckenden") Baustoffen lt. ZTV (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutz an Straßen) – Lsw 88 mit $t \delta LA \alpha Str \geq 8 \text{ dB (A)}$ zu errichten.</p> <p>Diese sind als 4,00 m breite Streifen an den zu der Bahnstrecke</p>

		<p>ausgerichteten Wandflächen auf der gesamten Länge im Höhenbereich von 122,00 m bis 126,00 m über NN auszuführen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Eventuell notwendig weitere Lüftungs- / Kühlanlagen müssen schalltechnisch so ausgelegt werden, dass die diesbezüglichen Immissionsanteile in der Summe die Immissionsrichtwerte gem. TA – Lärm tags und nachts um mindestens 15 dB (A) unterschreiten.</p>
10.		<p>Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschrift)</p>
	<p>0° - 15°</p> <p>D</p>	<p><u>Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Nebenanlagen</u> Dachgestaltung Dachneigung, Dachform</p> <p>In den entsprechend gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:</p> <p>Flachdächer / geneigte Dächer, Neigung 0° - 15 °</p> <p>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.</p> <p>Die mit D gekennzeichneten Dachflächen von Gebäuden sind vollflächig mit standortgerechter Vegetation extensiv zu begrünen (Substratmindestdicke 6 cm) und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Werbeanlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen - wenn sie nicht mehr als 3,50 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 <p>Zulässig sind im „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).</p>

		<p><u>Ausnahmen:</u> Als Ausnahmen sind Werbeanlagen an den Gebäudeseiten, die der Bahnstrecke Bielefeld - 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 Blendwirkungen eintreten.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 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“).</p> <p><u>Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen</u> An 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.</p> <p>In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m als bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.</p> <p>Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit) die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.</p>
11.		<p>Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB</p>
GW		<p><u>Kennzeichnung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen</u> gem. 9 (6) BauGB</p>
Zone III B		<p>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</p>

		<p>nach Wasserschutzverordnung zu stellen ist (siehe Begründung "Belange des Grundwasserschutzes").</p> <p><u>Bauliche Anlagen einschließlich Anlagen der Außenwerbung im Bereich von Bundesfernstraßen</u> 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.</p>
12.		Hinweise
		<p><u>Baudenkmale und Bodendenkmale:</u> Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p><u>Altlasten:</u> Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.</p> <p><u>Bombenblindgänger:</u> Kampfmittelfunde sind nie vollständig auszuschließen. Im Planverfahren sind Stellungnahmen der Fachbehörden einzuholen, über ein ggf. frühzeitig erforderliches systematisches Absuchen ist zu entscheiden. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) zu benachrichtigen.</p> <p><u>Sonstige Hinweise:</u> Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift VDI 2719 kann im Bauamt, Bauberatung eingesehen werden.</p>
D.		Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
		vorhandene Gebäude

	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Grenze der Nutzungsarten
<i>1501</i>	Flurstücksnummern
	Markierungen des geplanten Rechtsabbiegers (unmaßstäblich)
	Markierungen der geplanten Grenzen der Nutzungsarten

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