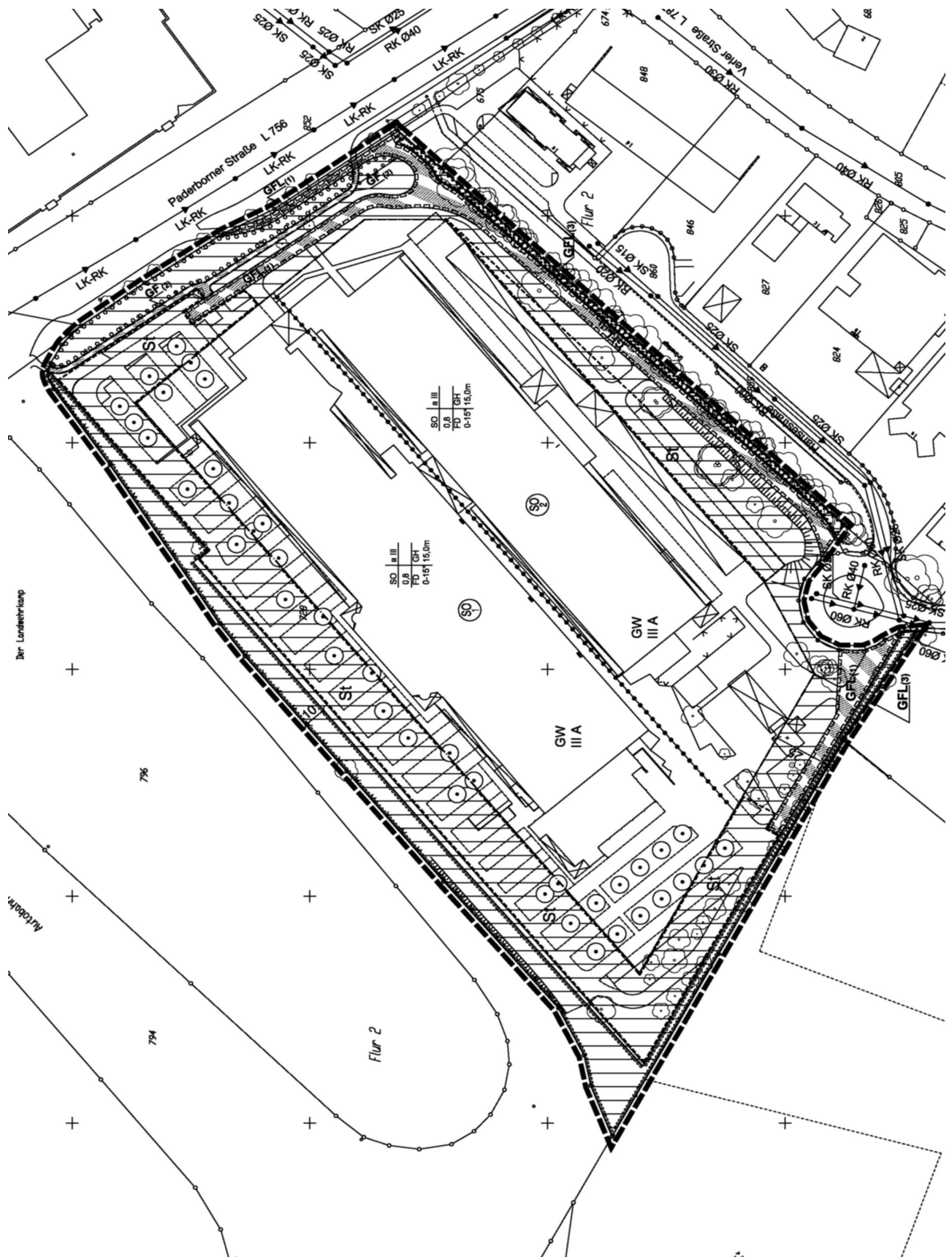


Anlagen

C 2	Bebauungsplan Nr. I / St 47 "Sonstiges Sondergebiet Hansestraße" • Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt 2. 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

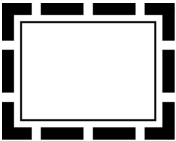
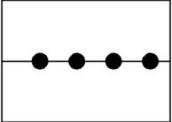
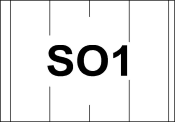
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen
g e m ä ß
§ 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil
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																								
 	0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB 0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO																								
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB																								
	<u>Sonstiges Sondergebiet 1</u> gem. § 11 (3) BauNVO Mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 12.000,00 m² 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: <table> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td><td>max. 2.700 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> </table>	Nahrungs- und Genussmittel	max. 2.700 m² VK	Glas, Porzellan, Keramik/		Haushaltswaren:	max. 1.000 m² VK	Gesundheit/ Körperpflege:	max. 800 m² VK	Papier/Schreibwaren/Zeitungen		Zeitschriften:	max. 450 m² VK	Bücher:	max. 150 m² VK	Bekleidung/ Wäsche:	max. 900 m² VK	Schuhe:	max. 450 m² VK	Spielwaren:	max. 550 m² VK	Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:	max. 900 m² VK	Unterhaltungselektronik/	
Nahrungs- und Genussmittel	max. 2.700 m² VK																								
Glas, Porzellan, Keramik/																									
Haushaltswaren:	max. 1.000 m² VK																								
Gesundheit/ Körperpflege:	max. 800 m² VK																								
Papier/Schreibwaren/Zeitungen																									
Zeitschriften:	max. 450 m² VK																								
Bücher:	max. 150 m² VK																								
Bekleidung/ Wäsche:	max. 900 m² VK																								
Schuhe:	max. 450 m² VK																								
Spielwaren:	max. 550 m² VK																								
Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten:	max. 900 m² VK																								
Unterhaltungselektronik/																									

Telekommunikation:max. 700 m² VK**Shopzeile****max. 450 m²**

Zulässig sind Handwerk, Dienstleistungen; darin enthalten sind auch der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln auf einer Verkaufsfläche von

max. 200 m²**Mall**m²**max. 510**

Zulässig sind Gastronomie und Dienstleistungen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes 1.1 - SB-Warenhaus - ist der Verkauf von Waren aus den zuvor genannten Sortimenten entsprechend der oben genannten max. Verkaufsflächen sowie 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 auch innerhalb einer eigenen Ladeneinheit zulässig. Die Verkaufsfläche / Ladeneinheit muss Bestandteil der Gesamtverkaufsfläche des SB-Warenhauses sein und darf nur über die Mall erschlossen werden.

1.2 SportfachmarktGesamtverkaufsfläche max. **3.000,00 m²**

Zulässig sind Waren des Sortiments Sportartikel (Sportartikel und -geräte, Sportbekleidung, Sportgroßgeräte) und Service rund um Sportartikel

1.3 Lebensmittel-DiscounterVerkaufsfläche max. **800,00 m²**

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf **15%** der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Sortimentsliste**Zentrenrelevante Sortimente****nahversorgungsrelevante Sortimente**

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel

Getränke

Nahrungs- und Genussmittel

Pharmazeutika, Reformwaren

Schnittblumen

Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung

Bettwäsche

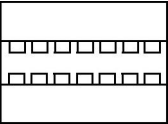
Bild- und Tonträger

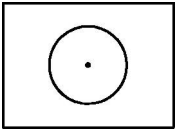
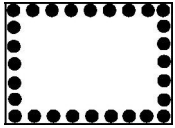
Bilderrahmen
 Bücher
 Computer und Zubehör
 Elektrokleingeräte
 Foto
 Gardinen
 Geschenkartikel
 Glas / Porzellan / Keramik
 Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
 Stoffe / Wolle
 Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte,
 ohne Elektrokleingeräte)
 Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und
 Tischwäsche
 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
	1.4 <u>Sonstiges Sondergebiet 2 gem. § 11 (3) BauNVO</u> Großhandel
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,8 III GH 15,00 m	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. §§ 16 und 20 BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern <u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt ist die vorh. Geländehöhe maßgebend. <u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika). Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o.ä. ist in untergeordnetem Umfang zulässig. <u>Ausnahme</u> Der vorhandene Turm mit einer Höhe von 28,00 m
3	Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.) 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen.
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
 St	Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze auch auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Stellplätze (siehe auch Ziffer (6) der textlichen Festsetzungen)
5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 5.1 Private Verkehrsflächen
	5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (1) zugunsten der Allgemeinheit Es muss dauerhaft gewährleistet sein, dass die Grundstücksabfahrten über die Hansestraße jederzeit möglich sind.

 	Zu erhaltende Bäume 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. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
8	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
GW III A	Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz. 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	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD 0° - 15°	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dächer- Dachform und Dachneigung Flachdach mit Dachneigung 0° - 15° zulässig Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Werbeanlagen in Sondergebieten

Werbeanlagen sind zulässig

- 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.

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.

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.

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.

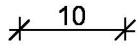
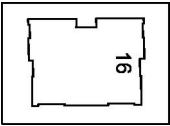
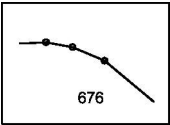
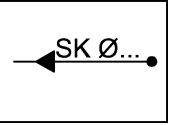
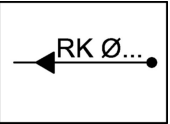
Werbeanlagen am 28,00 m hohen Turm

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.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A2 und der Paderborner Straße ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

Auf Grund der Nähe zur Autobahn A 2 ist grundsätzlich der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen.

	Sonstige Hinweise
	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. Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten. 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. 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 Duldungstreifen 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, sodass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können. 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 Beseitigung 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, Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld, eingesehen werden.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Bäume
	vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Vorhandene Schmutzwasserleitung
	Vorhandene Regenwasserleitung