

Anlage

| | |
|----------|---|
| C | Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ <ul style="list-style-type: none">- Übersichtspläne, Nutzungsplan- Textliche Festsetzungen- Begründung Planungsstand: Satzung Oktober 2015 |
|----------|---|

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Stieghorst

Bebauungsplan Nr. III/Hi 15
„Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“

- Erstaufstellung -

Verfahrensstand: Satzung Oktober 2015



LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

Inhaltsverzeichnis:

Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“

I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

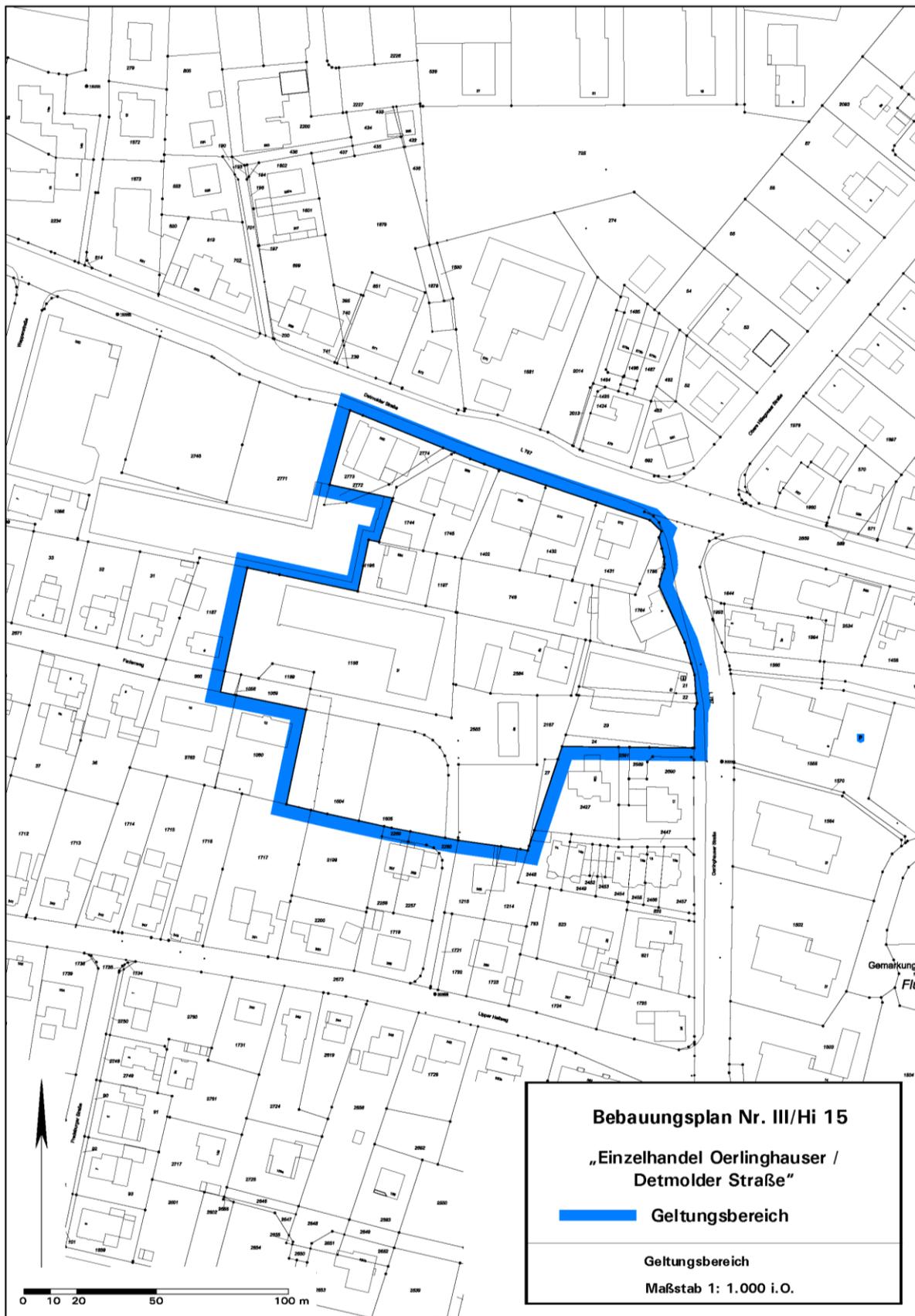
1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan
2. Bestandsplan
3. Lageplan „Neubau Nahversorgungszentrum Oerlinghauser Straße“
4. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Geplante Nutzungsarten / Vorentwurf
5. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Nutzungsplan / Entwurf
6. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Nutzungsplan / Satzung
7. Angabe der Rechtsgrundlagen
8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage
9. Hinweise zur Beachtung

II. Begründung (weitere Gliederung siehe dort)

1. Planungsanlass, übergeordnetes Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Hi 15 und Planverfahren
2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation
5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen des Bebauungsplans und abwägungsrelevante Aspekte
6. Bodenordnung
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz

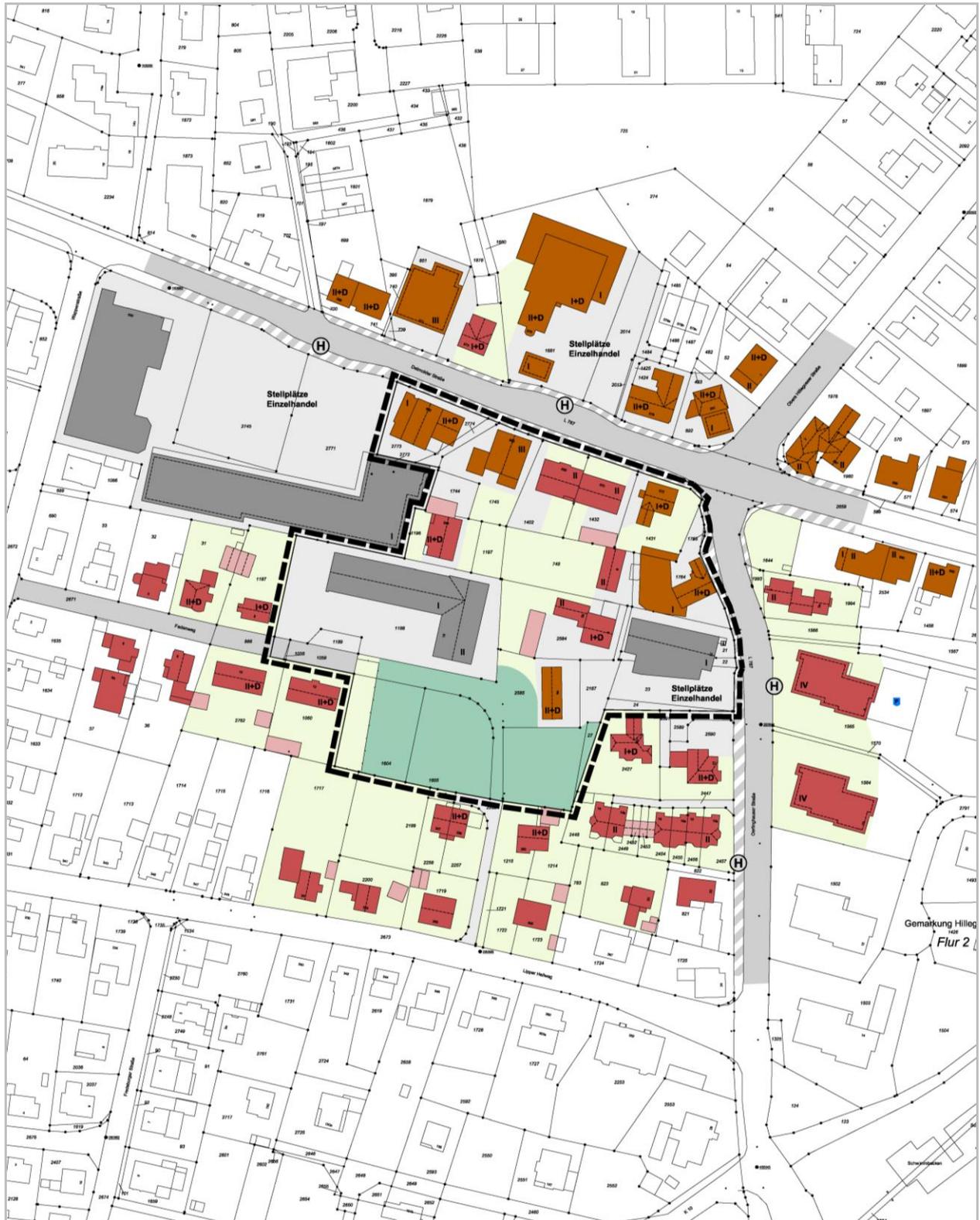
I. Übersichtspläne, Planzeichnung und Festsetzungen

1. Übersichtsplan / Abgrenzungsplan

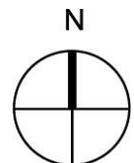


Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

2. Bestandsplan, Auszug



ohne Maßstab, Stand Bestandsaufnahme Oktober 2014



Bestandsplan, Zeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Gebäude-Hauptnutzungen



Allgemeines Wohnen



Gemischte Nutzung



Gewerbliche Nutzung

Dachlandschaft, Geschossigkeit



Waldach (WD)



Satteldach (SD)



Flachdach (FD)

II+D

Zahl der Vollgeschosse des Hauptbaukörpers + Nutzung im Dach

Verkehrsflächen, Infrastrukturen



Öffentliche Verkehrsfläche



Fuß-/Radweg



Bushaltestelle

Sonstige Nutzungen



Weihnachtsbaumkultur



Nicht bebaute Grundstücksflächen, Gartenbereiche



Überwiegend versiegelte Hof-, Betriebsflächen

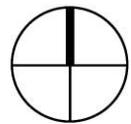


Garagen, Nebengebäude

3. Lageplan „Neubau Nahversorgungszentrum Oerlinghauser Straße“

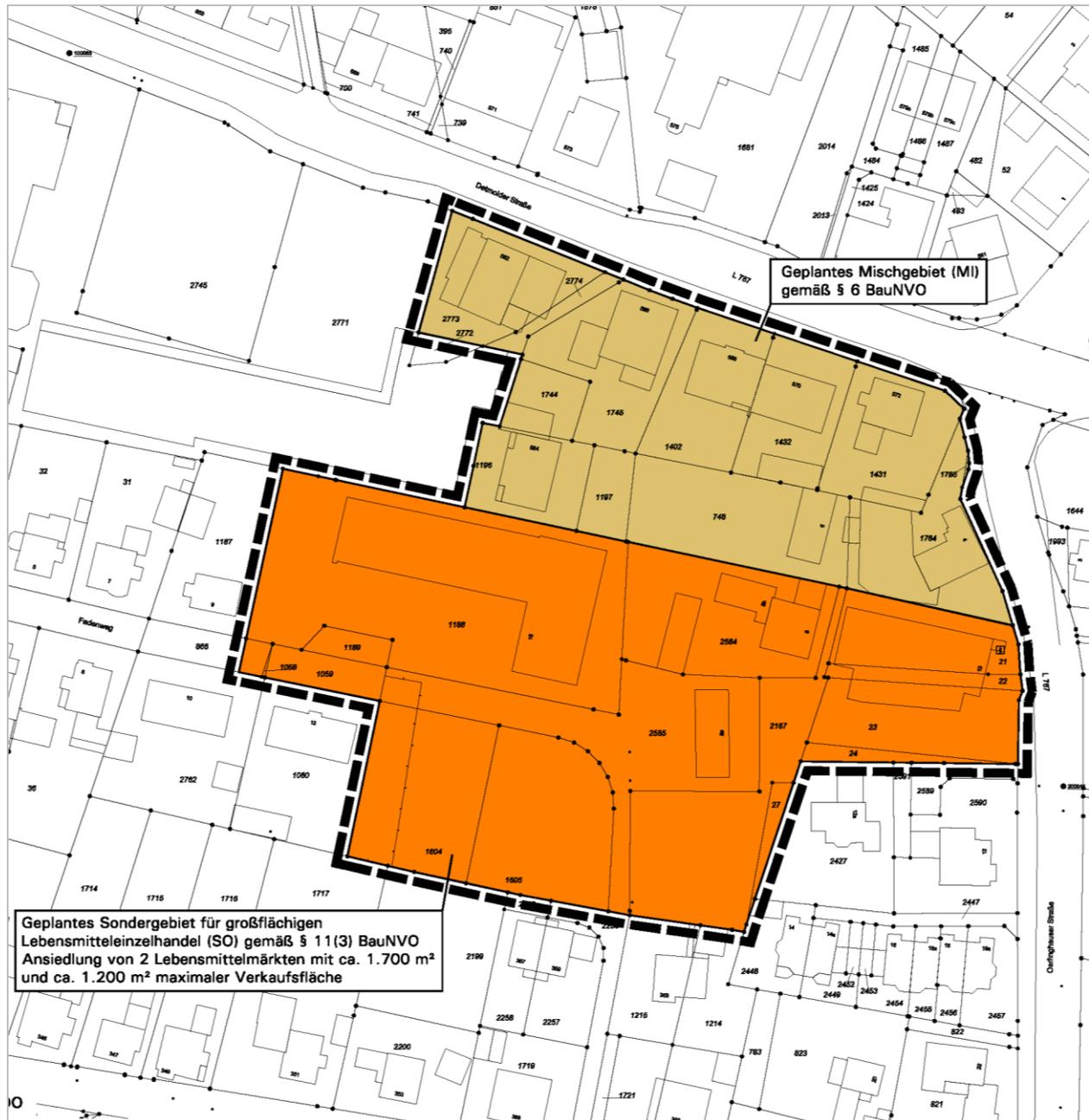


N

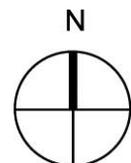


Planung Mennerich GmbH Baumanagement, im Auftrag von
halsdorfer+ingenieure projekt gmbh, Planungsstand: Februar 2015,
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

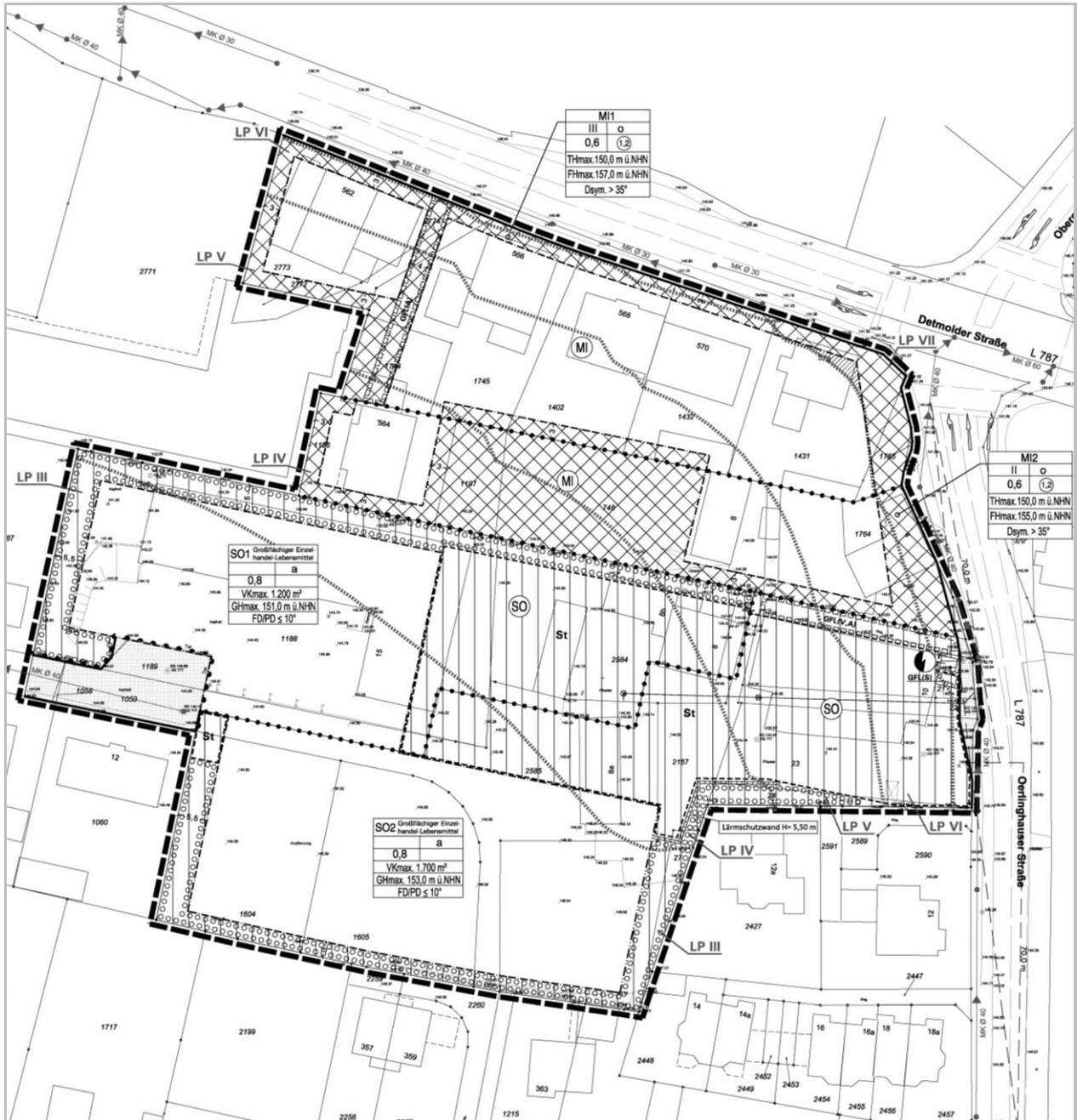
4. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Geplante Nutzungsarten / Vorentwurf



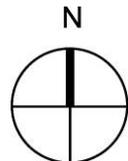
Planungsstand: Vorentwurf April 2014
Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



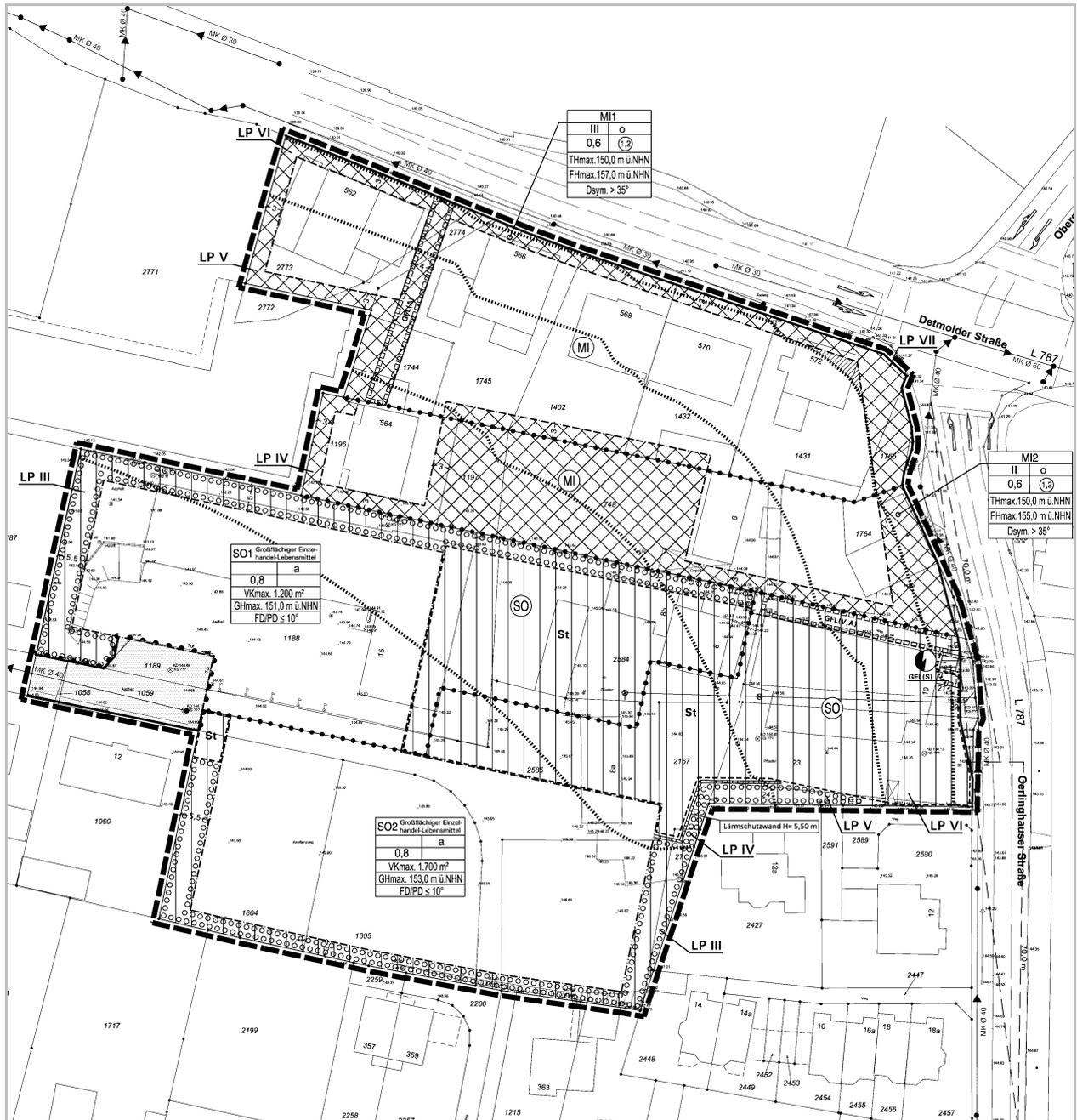
5. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Nutzungsplan / Entwurf



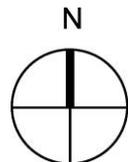
Planungsstand: Entwurf März 2015
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



6. Bebauungsplan Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ - Nutzungsplan / Satzung



Planungsstand: Satzung Oktober 2015
 Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert



7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

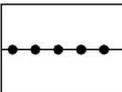
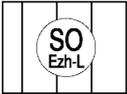
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

Anmerkungen:

Soweit bei den Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 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) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

| 8. Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, Signaturen der Katastergrundlage | |
|---|---|
| 0 | Abgrenzungen |
|  | 0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB |
|  | 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</u> zwischen oder innerhalb von Baugebieten oder sonstigen Gebieten |
| 1 | Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
|  | <p>1.1 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u></p> <p>1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude mit Einschränkung für Wohnungen im schraffierten Randbereich (Lärmpegelbereich VII) auf dem Flurstück Nr. 1431 gemäß Punkt 9.4.2 - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; <p>ausgenommen sind jeweils die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen nach Punkt 1.1.2.</p> <p>1.1.2 Unzulässig sind gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes. |
|  | <p>1.2 <u>Sondergebiete SO Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel</u> gemäß § 11 BauNVO</p> <p>a) Sondergebiet SO1 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittel“: Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK_{max.}) von 1.200 m².</p> <p>b) Sondergebiet SO2 großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung „Lebensmittel“: Zulässig sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maxima-</p> |

len Verkaufsfläche (VK_{max.}) von 1.610 m² sowie ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK_{max.}) von 90 m².

- 1.2.1 Das zulässige Hauptsortiment der Lebensmittelmärkte im SO₁ und SO₂ sowie des nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs im SO₂ umfasst jeweils die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

| Nahversorgungsrelevante Sortimente |
|------------------------------------|
|------------------------------------|

| |
|--|
| Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften |
|--|

- 1.2.2 Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind im SO₁ und SO₂ jeweils nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

| Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant) |
|--|
|--|

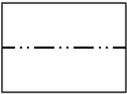
| | |
|---|--|
| Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche | Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren / Taschen / Koffer / Regen schirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroß- geräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche / Miederwaren / Bademoden |
|---|--|

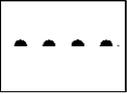
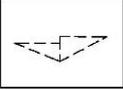
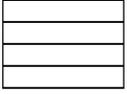
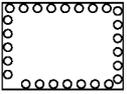
Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009).

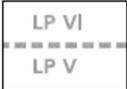
- 1.2.3 Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im SO₁ und SO₂ sind jeweils auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt. Ausnahmen können im Einzelfall bei Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefertätigkeiten sind auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014.

| | |
|--|--|
| 2 | Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| 0,6 | 2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,6 |
| 1,2 | 2.2 <u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,2 |
| III | 2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z. B. maximal drei Vollgeschosse |
| THmax. ... ü. NHN FHmax. ... ü. NHN GHmax. ... ü. NHN | 2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.4.1 Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) 2.4.2 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) 2.4.3 Maximal zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) 2.4.4 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend: - Traufhöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut - Gesamthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach = oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut (= Firstlinie, Firstpunkt etc.) - Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdach = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) 2.4.5 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB in den Teilflächen des MI: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe). 2.4.6 Ausnahme nach § 31 (1) BauGB in den Teilflächen des SO: Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 2,0 m überschritten werden. |

| | |
|--|--|
| 3 | <p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p> |
| <p>o</p> <p>a</p>   | <p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Abweichende Bauweise: Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien oder Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <p>- Baulinie</p> <p>- Baugrenzen</p> <p><i>Hinweis: Die Baugrenze für die Bebauung im Westen der Teilfläche SO1 ist gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie der Straße Fadenweg.</i></p> |
| 4 | <p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> |
|  | <p>4.1 <u>Fläche für Stellplatzanlagen</u></p> <p>Stellplätze in den Teilflächen des SO sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><i>Hinweis: Regelungen zur Stellplatzbegrünung, siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 10.2.1</i></p> |
| 5 | <p>Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB</p> |
|   | <p>5.1 <u>Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen</u></p> <p>5.2 <u>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</u></p> |

| | |
|---|---|
|  | <p>5.3 <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u></p> <p>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz Zu-/ Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben ausdrücklich zulässig</p> |
|  | <p>5.4 <u>Sichtfelder als freizuhaltende Fläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB</p> <p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p> |
| <p>6</p> | <p>Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p> |
|   | <p>6.1 <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></p> <p>Trafostation der Stadtwerke Bielefeld</p> |
| <p>7</p> | <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> |
|    | <p>7.1 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten</p> <p>7.2 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Stadtwerke zu belasten</p> <p>7.3 <u>Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</u> in gesamter Breite zu Gunsten der Anlieger zu belasten</p> |
| <p>8</p> | <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB</p> |
|  | <p>8.1 <u>Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> <p>Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Hecken-/ Strauchbepflanzung; Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher mit 3-4 Trieben, Höhe 80-100 cm. Geeignete Arten sind z. B. Liguster, Spierstrauch, Schneeball, Weigelia, Gallen-</p> |

| | Sumach. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Werden in die Pflanzfläche Hochstämme gepflanzt, sind niedrige Sträucher als Unterpflanzung zu wählen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|--|------------------------------------|---------------|----------------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|--------------------|-------|-------|---------------------|-------|-------|-------------------|----|-------|
| 9 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <p>9.1 <u>Lärmschutzwand</u></p> <p>Errichtung einer geschlossenen Lärmschutzwand gemäß Planeintrag mit einer wirksamen Schirmhöhe von 5,50 m über Gelände. Die Lärmschutzwand muss in geschlossener Bauweise und einem Einfügungsdämpfungsmaß $D_e \geq 25$ dB bzw. einem Flächengewicht $m' \geq 5$ kg/m² ausgeführt werden.</p> <p>9.2 <u>Fahrgassen Stellplatzanlage</u></p> <p>Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren. Alternativ kann ein schalltechnisch gleichwertiges Material verwendet werden (z. B. ungefastes Pflaster).</p> <p>9.3 <u>Warenanlieferung</u></p> <p>Die jeweiligen Bereiche der Warenanlieferung sind zu überdachen und dreiseitig einzuhausen. Die Innenseiten sind absorbierend auszuführen.</p> <p>Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/Hi15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 27.10.2014.</p> <p>9.4 <u>Passiver Schallschutz</u></p> <p>9.4.1 <u>Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen</u></p> <p>a) Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III-VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tab. 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:</p> <table border="1" data-bbox="496 1778 1391 2069"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel</th> <th colspan="2">erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für</th> </tr> <tr> <th>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</th> <th>Bürräume u.ä.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>III / 61 – 65 dB (A)</td> <td>35 dB</td> <td>30 dB</td> </tr> <tr> <td>IV / 66 – 70 dB (A)</td> <td>40 dB</td> <td>35 dB</td> </tr> <tr> <td>V / 71 – 75 dB (A)</td> <td>45 dB</td> <td>40 dB</td> </tr> <tr> <td>VI / 76 – 80 dB (A)</td> <td>50 dB</td> <td>45 dB</td> </tr> <tr> <td>VII / > 80 dB (A)</td> <td>*)</td> <td>50 dB</td> </tr> </tbody> </table> <p>*) Die Anforderung sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p> | Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für | | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Bürräume u.ä. | III / 61 – 65 dB (A) | 35 dB | 30 dB | IV / 66 – 70 dB (A) | 40 dB | 35 dB | V / 71 – 75 dB (A) | 45 dB | 40 dB | VI / 76 – 80 dB (A) | 50 dB | 45 dB | VII / > 80 dB (A) | *) | 50 dB |
| Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel | erf. R`w.res der Außenbauteile, jeweils für | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. | Bürräume u.ä. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| III / 61 – 65 dB (A) | 35 dB | 30 dB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IV / 66 – 70 dB (A) | 40 dB | 35 dB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| V / 71 – 75 dB (A) | 45 dB | 40 dB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VI / 76 – 80 dB (A) | 50 dB | 45 dB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VII / > 80 dB (A) | *) | 50 dB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- b) Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in vorhandenen Gebäuden:

Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

- c) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplangebiet Nr. III/Hi 15 „Einzelhandel Oerlinghauser / Detmolder Straße“ der Stadt Bielefeld, AKUS GmbH, Bielefeld, 09.10.2014.

9.4.2 Anordnung schutzbedürftiger Räume in Gebäuden mit Wohnnutzung im Lärmpegelbereich VII

Im Falle von Neubau, wesentlichem Umbau oder Nutzungsänderung gilt bei Anordnung eines Gebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 1431 innerhalb des Lärmpegelbereichs VII:

Die Raumaufteilung im Gebäude ist so vorzunehmen, dass innerhalb des schraffierten Randbereichs keine Aufenthaltsräume angeordnet werden; Nebenräume bzw. Gebäudeerschließungsflächen sind hier zulässig.

Hinweis zum Begriff Aufenthaltsraum:

Abgestellt wird auf den Begriff „Aufenthaltsraum“ gemäß § 2 (7) BauO NRW, also auf Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (z. B. Wohn- und Schlafräume, Küchen, Arbeitsräume).

| | |
|---|---|
| 10 | <p>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p> |
| <p>FD PD ≤ 10° Dsym > 35°</p> | <p>10.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>10.1.1 <u>Dachform und Dachneigung</u></p> <p>Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach - Pultdach, Dachneigung gemäß Eintrag in der Plankarte, hier maximal 10° - Symmetrisches geneigtes Dach, Neigung der Hauptdachfläche gemäß Eintrag in der Plankarte, hier über 35° <p><i>Definition symmetrisches geneigtes Dach:</i> <i>Symmetrische Neigung der Hauptdachflächen und gleichzeitig identische Länge der Hauptdachfläche vom First bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (z. B. symmetrisches Sattel- oder Krüppelwalmdach).</i></p> <p>Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind im gesamten Plangebiet jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.</p> |

Bei An-/ Umbauten im überplanten Altbestand können Abweichungen bei Dachform und -neigung zugelassen werden.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

10.1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden in den Teilflächen des SO:

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen unzulässig (*Ausnahme: freistehende Werbeanlage*). Unzulässige Anbringungsorte für Werbeanlagen in den Teilflächen des SO sind die jeweils südliche und westliche Außenfassade. Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen in den Teilflächen des SO:

In der Teilfläche SO₂ ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamthöhe von 6,0 m (bezogen auf die Ausbauhöhe der Stellplatzanlage am Aufstellstandort) sowie einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 20 m² zulässig. Im SO₁ sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig, ebenso die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben.

Unzulässige Werbeanlagen:

Werbeanlagen als Zweckentfremdung von Schaufenstern, Fenstern und Türen als Werbeträger durch Überkleben und Bemalen sind unzulässig.

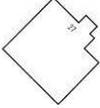
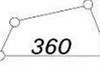
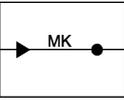
10.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

10.2.1 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Für jeweils 6 angefangene ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein stadtklimafester Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm, keine Formgehölze) fachgerecht zu pflanzen, zu unterpflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Geeignete Baumarten sind z. B. Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Thüringer Mehlbeere (*Sorbus thuringiaca*), Wollapfel (*Malus tschonoskii*); für die Unterpflanzung eignen sich niedrige Stauden wie Bodendeckerrosen, Zwergmispel oder Frauenmantel.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,0 m x 5,0 m (lichtes Maß, mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend anzulegen (Mindestbreite 2,0 m als liches Maß, Baumabstand 8-10 m). Die Baumscheiben sind vollständig zu begrünen und dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden.

| | |
|---|--|
| | <p><i>Hinweis zur Gestaltung der Stellplatzanlage: Es wird eine Teilversiegelung der Stellplätze (z. B. durch Verwendung von Rasenfugenpflaster, Ökopflaster) empfohlen. Hinsichtlich der Ausführung der Fahrgassen wird auf die textliche Festsetzung Punkt 9.2 verwiesen.</i></p> <p>10.2.2 Begrünung Schallschutzwand Die Schallschutzwand ist auf ihrer dem Marktgebäude abgewandten, östlichen bzw. südlichen Seite mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen; Pflanzdichte: 1 Pflanze je angefangenem 1 lfm Wand. Geeignete Arten sind z. B.: Efeu (<i>Hedera helix</i>), Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>); Gewöhnliche Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>).</p> |
| | <p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p> |
|      | <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,5 m</p> <p>Mischwasserkanal, Bestand (gemäß Geodatenbestand der Stadt Bielefeld)</p> <p>Kennzeichnung Baufeld im Lärmpegelbereich VII mit Einschränkung für Gebäude mit Wohnnutzungen (Anordnung schutzbedürftiger Räume, s. Punkt 9.4.2)</p> |

9. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind 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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z.B. Lärmschutzwahl) vorgenommen werden. 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.
5. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
6. **Auslage DIN-Norm:** Die in den textlichen Festsetzungen genannte Vorschrift DIN 4109 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.