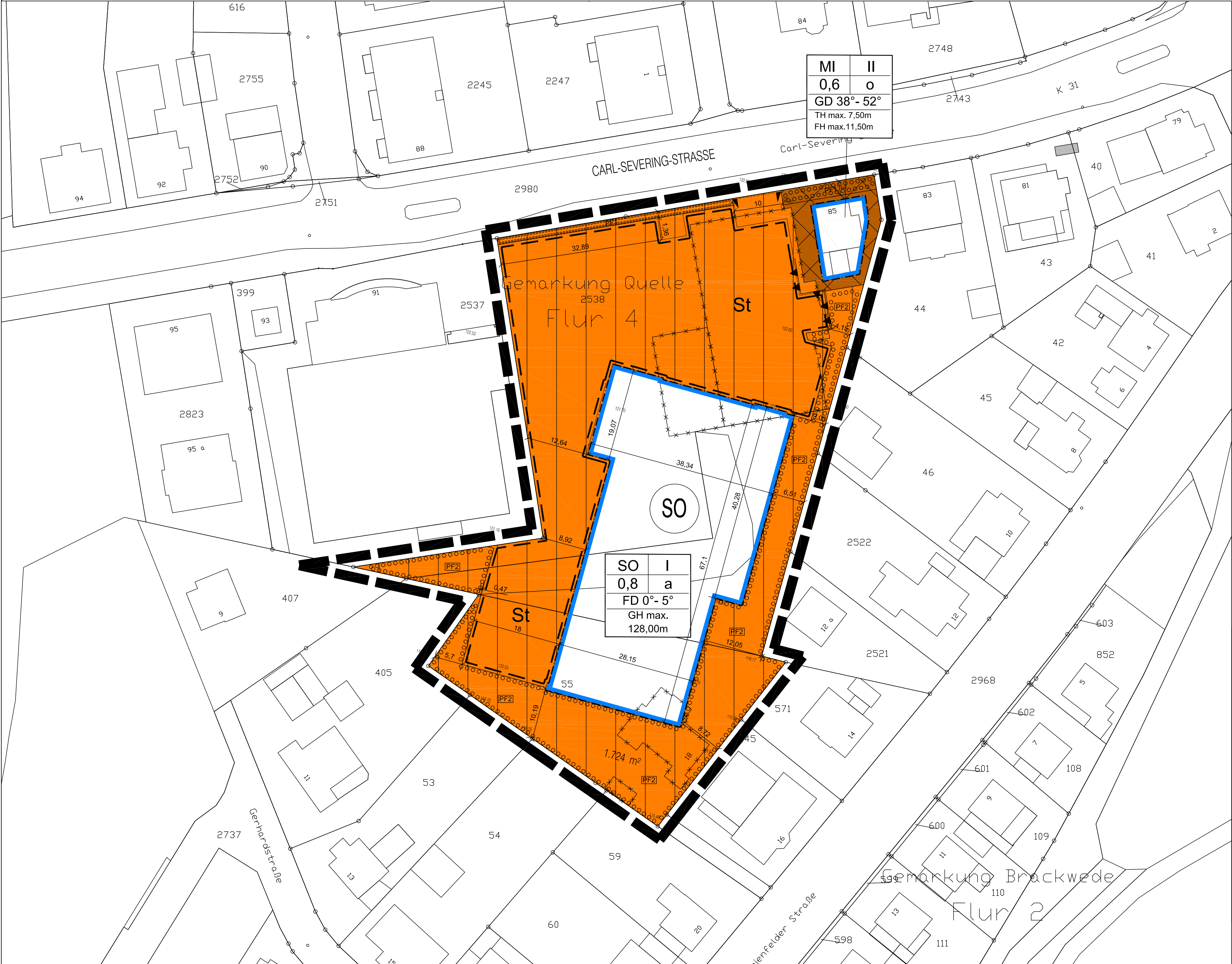


NUTZUNGSPLAN



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);  
§ 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 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);  
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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.  
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 gehandelt werden.

Stand der Kartengrundlage: 21.12.2017

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Bielefeld,  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Geoinformation und Kataster  
i.A.

NEUAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / Q 27 „LEBENSMITTELDISCONTER CARL-SEVERING-STRASSE ORTSZENTRUM QUELLE“

NUTZUNGSPLAN M 1:500

VERFAHRENSSTAND:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG  
ENTWURFSBESCHLUSS  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG  
SATZUNGSBESCHLUSS  
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD  
BAUAMT, 600.41  
ENDERWEIT + PARTNER GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:

- NUTZUNGSPLAN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
- PLANZEICHENERKLÄRUNGEN,
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

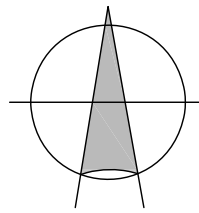
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND: BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS: VORENTWURF

PLANGEBIET: Südlich des Meierfeldes, westlich der Beckhausstraße.

GEMARKUNG/ FLUR: Quelle / Flur 4  
KARTENGRUNDLAGE: 21.12.2017

MAßSTAB: 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

**0. Abgrenzungen gemäß § 9 (7) BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erarbeitung des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO**

**Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) - Lebensmittel gemäß § 11 (3) BauNVO**

**1.1 Im sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) - Lebensmittel sind folgende Nutzungen nach § 11 (3) BauNVO allgemein zulässig:**

Nr. 1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m².

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

| Nahversorgungsrelevante Sortimente           |  |
|----------------------------------------------|--|
| Drogerwaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel |  |
| Getränke                                     |  |
| Nahrungsmittel und Genussmittel              |  |
| Pharmazeutika, Reformwaren                   |  |
| Schnittkuchen                                |  |
| Zeitung / Zeitschriften                      |  |

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

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

Zulässig sind gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB nur die Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

**1.1 In dem Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:**

Nr. 1 Wohngebäude,  
Nr. 2 Geschäfte und Bürogebäude,  
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe

**1.2 In dem Mischgebiet MI sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein unzulässig:**

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,  
Nr. 7 Tankstellen  
Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 In den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sowie Unterarten von Einzelhandelsbetrieben (kleine Ladengeschäfte), die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten wie z.B. Sex-Shops ohne Videokabine, Erotikmärkte (mit Sex-Shops, Verleih und Verkauf von Sex-DVDs sowie Sexkissen und Videokabinen) sind nach § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

**2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NW** gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier z.B.II

**2.3 Höhe baulicher Anlagen** gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

**2.3.1 Maximale Gebäudehöhe**  
Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf das zulässige Maß von z.B. 128,00 m GNHN im Sondergebiet nicht überschreiten.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte im Sondergebiet maßgebend:

oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe:  
• Der obere Abschluss der Außenwände des obersten Vollgeschosses (Oberkante der Attika, des Gesimses o.Ä. bei baulichen Anlagen mit Flachdächern).

**2.3.2 Maximale Traufhöhe**  
Die maximale Traufhöhe (TH) darf das zulässige Maß von z.B. 7,50 m nicht überschreiten.

**2.3.3 Maximale Firsthöhe**  
Die maximale Firsthöhe (FH) darf das zulässige Maß von z.B. 11,50 m nicht überschreiten.

**Ausnahmen**  
Bei Um- oder Anbauten im überplanen Altbestand im Mischgebiet (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbau bewegt (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- und Firsthöhe).

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen im Mischgebiet sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

oberer Bezugspunkt Traufhöhe:  
• Schnittlinie zwischen den aufgehenden Wandaußenflächen und der Oberkante der Dachhaut  
oberer Bezugspunkt Firsthöhe:  
• oberster Schnittpunkt der Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe, Firstpunkt)

**unterer Bezugspunkt (SO und MI):**  
Oberkante Fahrbahnmittelle der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen fertig ausgebauten Straße (auf der Grundlage der jeweiligen Ausbauplanung je nach Straßenausbau, Oberkante Mitte Gehweg bzw. Oberkante Mitte fertige Straße). Bei Eckgrundstücken und bei Ausrundungen gilt die längere Grundstücksbreite. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.

**2.3.4 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, Solaranlagen, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der obersten Geschosdecke zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

**3.1 abweichende Bauweise**  
Im Bereich des Sondergebietes sind abweichend von der offenen Bauweise größere Gebäudelängen als 50 m zulässig.

**3.2 offene Bauweise**

**3.3 Baugrenze** gemäß § 23 (3) BauNVO

**4. Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

**4.1 Stellplätze**  
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den davor vorgesehenen Stellplatzflächen zulässig.  
Im SO ist je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ein standortgerechter, stadtklimaverträglicher Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, in räumlicher Nähe auf dem Baugrundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

**5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

**Bereich für Ein- und Ausfahrt**  
In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

**6. Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine ökologische Baubegleitung eines Gutachters / Fachbüros sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartierung sind.

**Abriß von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom September bis April**  
Um Betroffenen helfen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden außerhalb der Überwinterungsphase (November bis Mitte März) die potenziellen Quartiere auf Besatz durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Wird ein Vorkommen von Fledermäusen oder Vögeln festgestellt, so ist ein Gutachter einzuschalten, der die notwendigen Maßnahmen ergreift, um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.  
Im Rahmen eines Abruchantrages sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert zu überprüfen.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**Vorgartenflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Tiefe von mindestens 3,00 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

**Sonstige Pflanzflächen**  
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte Begrünungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher sollen dabei soweit möglich erhalten bleiben und zu der Neupflanzung integriert werden.

**9. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)**  
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

**Hinweis:** Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist der Vorhabenplan maßgeblich.

**9.1 Dachform und Dachneigung**  
Im Bereich des Sondergebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von z. B. 0°-5° zulässig.

**9.2 Einfriedungen**  
Entlang der Verkehrsflächen und an den seitlichen sowie den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

**9.3 Werbeanlagen (SO)**  
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:  
• je Gebäude unabhängig voneinander maximal 4 Werbeanlagen angebracht werden,  
• sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 6,30 m², eine maximale Länge von 3,0 m und eine maximale Höhe von 2,10 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.  
Werbepläne sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 2,30 m zulässig.  
Ausleger sind unzulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

**9.4 Werbeanlagen (MI)**  
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn:  
• je Gebäude unabhängig voneinander maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden,  
• sie flach auf der Wand liegen und je Fassadeneinheit eine Größe von maximal 2,50 m², eine maximale Länge von 1,25 m und eine maximale Höhe von 1,10 m haben und nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche liegen.  
Werbepläne sind unzulässig.  
Ausleger sind unzulässig.  
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**Hinweise**

**1. Kulturschichtliche Bodenfunde**  
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, Am Stadtmuseum 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittel**  
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehreinheiten - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

| Nutzungsschablone         |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ)    | Bauweise                 |
| Dachform                  | Dachneigung              |
| Höhe baulicher Anlagen    |                          |
| SO                        | I                        |
| 0,8                       | a                        |
| FD 0°-5°                  |                          |
| GD 38°-52°                |                          |
| GH max. 128,00m           |                          |

Gebäude mit Hausnummer

Nebenanlage, Garage

vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücknummer

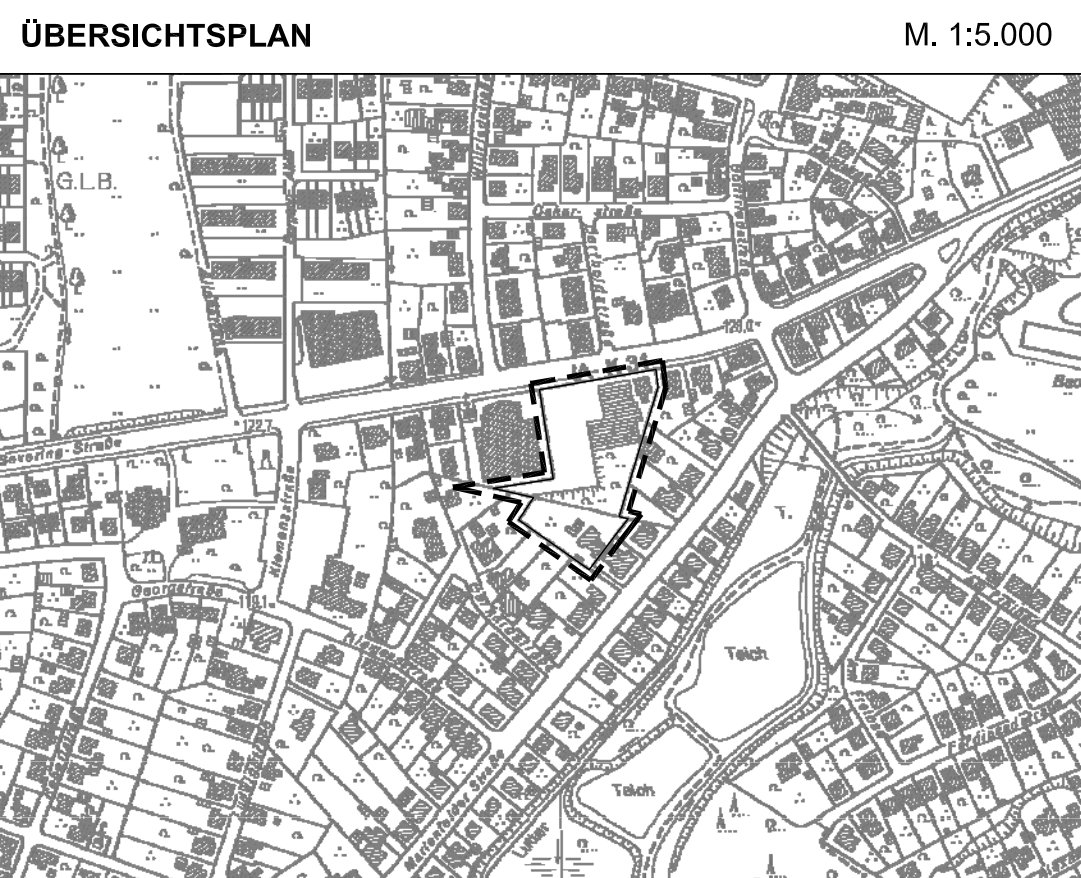
eingemessener Höhenpunkt G. NHN

Bemastung

Geplanter Abbruch

**STADT BIELEFELD**  
Stadtbezirk Brackwede

NEUAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 1 / Q 27 „Lebensmitteldiscounter Carl-Severing-Straße Ortszentrum Quelle“ VORENTWURF



NUTZUNGSPLAN

- BEBAUUNGSPLAN NR. 1 / Q 27 -