PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"
(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 13,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich
Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)

① | ② Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche 1 und 2)

zu erhaltende Bäume

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Zulässige Dachformen / Dachneigung

PD < 7° Pultdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7°

FD Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5°

Diese Festsetzungen gelten nur für bauliche Hauptanlagen.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Absatz 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und 22 BauGB)

St Stellplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzbetreiber zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

3111 / 3333 / 302 Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

16,3 Bemaßung mit Angabe in Metern

108,8 m üNHN Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (Quelle: ÖbVI Verwold) z.B. 108,8 m ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5 bis 10 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" ist im Erdgeschoss (EG) ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.540 m² zulässig.
Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus Juli 2019):
- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus Juli 2019):
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel /-kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind im Obergeschoss (OG) allgemein zulässig
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Ausschluss von Unterarten siehe 1.3),
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind Räume im Obergeschoss (OG) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Packstationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zulässig.

1.1.4 Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein zulässig
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Ausschluss von Unterarten siehe 1.3),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig
1. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bielefelder Sortimentsliste,
2. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Vergnügungsstätten.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet (GE) sind Bordellbetriebe oder bordellartige Betriebe und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für baulichen Anlagen. Dabei sind folgende obere Bezugspunkte maßgebend:
- Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern: Oberster Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Flachdächern ohne zurückgesetztes oberstes Geschoss bzw. oberster Abschluss der baulichen Anlage bei Flachdachgebäuden mit zurückgesetztem oberstem Geschoss

Als unterer Bezugspunkt für bauliche Anlagen gilt der nächstgelegene aufgenommene Höhenpunkt (gemäß Eintrag im Bebauungsplan) innerhalb des Geltungsbereiches.

2.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,00 m sind zulässig.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND DIE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 Absatz 5 BauNVO)

3.1 Im SO und GE ist eine abweichende Bauweise zulässig. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf. Zusätzlich ist eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

3.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

4.1 Wasserdurchlässige Stellplätze:

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

5. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN, EINSCHLIEßLICH VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE, WOBEI DIE VORGABEN DES IMMISSIONSSCHUTZRECHTS UNBERÜHRT BLEIBEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

5.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus den folgenden Darstellungen 1 und 2. Die Anforderungen an das erforderliche Bauschalldämm-Maß R'w,ges [dB] sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Darstellung 1: Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Vollgeschosse ohne Schlafnutzung – erforderliches gesamtes Bauschalldämm-Maß R'w,ges [dB] nach DIN 4109-1 (2018)



Darstellung 2: Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen für Vollgeschosse mit Schlafnutzung – erforderliches gesamtes Bauschalldämm-Maß R'w,ges [dB] nach DIN 4109-1 (2018)



Die geforderten gesamten Bauschalldämm-Maße R'w,ges nach DIN 4109-1 entstammen dem Schallgutachten vom Büro Brilon, Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (Stand: 20.09.2024).

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

6.1 Stellplatzbegrünung:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang von Stellplatzanlagen abweichend von der Rastergliederung ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt.

Bei bestehenden Stellplatzanlagen können Bestandsbäume, auch im räumlichen Umfeld der Stellplatzanlage, bei der Berechnung angerechnet werden. Die Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

6.2 Dachbegrünung:

Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

6.3 Flächen zum Erhalt einzelner Bäume:

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Bei Baumaßnahmen im Wurzelbereich dieser Bäume sind Maßnahmen zum Baumschutz von einem qualifizierten Garten- und Landschaftsbaubetrieb durchzuführen. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

6.4 Flächen zum Anpflanzen:

Auf den festgesetzten Flächen (Nummer 1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vier standortgerechte, heimische Laubbäume (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Laubbäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

7.1 Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO):

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind mit folgenden Einschränkungen an der Stätte der Leistung zulässig:
- Je Fassadenseite darf die Fläche, die von Werbeanlagen je Betrieb überdeckt wird, 5% nicht überschreiten.

2. Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen an der Stätte der Leistung zulässig:
- Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.
- Die Gesamthöhe wird auf 8,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal eine Einzelanlage (in Form eines Werbepylons) oder einer Gruppe von maximal drei baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene laufende 60 m Grundstücksbreite zulässig.

3. Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
- Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro laufende 10 m Grundstücksbreite zulässig, insgesamt aber maximal 6 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
- Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind
1. Werbung mit wechselndem Licht,
2. Wechselbildwerbung,
3. Werbeanlagen oberhalb der Attika.

7.2 Fassadenmaterial:

Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen sind allseitig als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß.

Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.

7.3 Einhausung technischer Dachaufbauten:

Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 0,50 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 225) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

Anmerkung

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

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

Artenschutz:
- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materi-allagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Altlastenfunde:
Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

Kampfmittelgefährdung:
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
Im Plangebiet kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

Überflutungsschutz:
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

Bau- und Bodendenkmäler:
Obwohl sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden, werden die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 5 Absatz 1 DSchG NRW hinsichtlich der Denkmalnähe berührt. Bei Stellung eines Bauantrages ist die Untere Denkmalbehörde entsprechend zu beteiligen.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

Leitungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadt Bielefeld bzw. des Umweltbetriebes:
Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse (= 5,00 m Schutzstreifen) ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeveränderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
In dem Schutzstreifen ist die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb berechtigt, Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die entsprechenden Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

Normative Regelungen und DIN-Normen
Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen und die RAL-Farbskala können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Juli 2024

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.

Dieser Bebauungsplan ist

am _____

vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

_____
Vorsitzende/r

_____
Schriftführung

Dieser Entwurf wurde mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen

in der Zeit vom _____

bis _____ im Internet veröffentlicht und lag zusätzlich öffentlich aus.

Die Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist und die Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A

BEBAUUNGSPLAN NR. III/85.01

"LEBENSMITTELEINZELHANDEL STADTHEIDER STRASSE"

VERFAHRENSSTAND: **DATUM:**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	22.02.2023
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	06.03.2023-24.03.2023
ENTWURFSBESCHLUSS	
VERÖFFENTLICHUNG	

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31
HEMPEL + TACKE GMBH

PLANGEBIET:	NÖRDLICH DER HERFORDER STRASSE WESTLICH DER STADTHEIDER STRASSE
GEMARKUNG/ FLUR:	GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 78, FLURSTÜCKE 693, 927, 928 und 1006
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG
MAßSTAB:	**1:500**

0 5 10 20 Meter

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK: MITTE

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01
"LEBENSMITTELEINZELHANDEL STADTHEIDER STRASSE"

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

