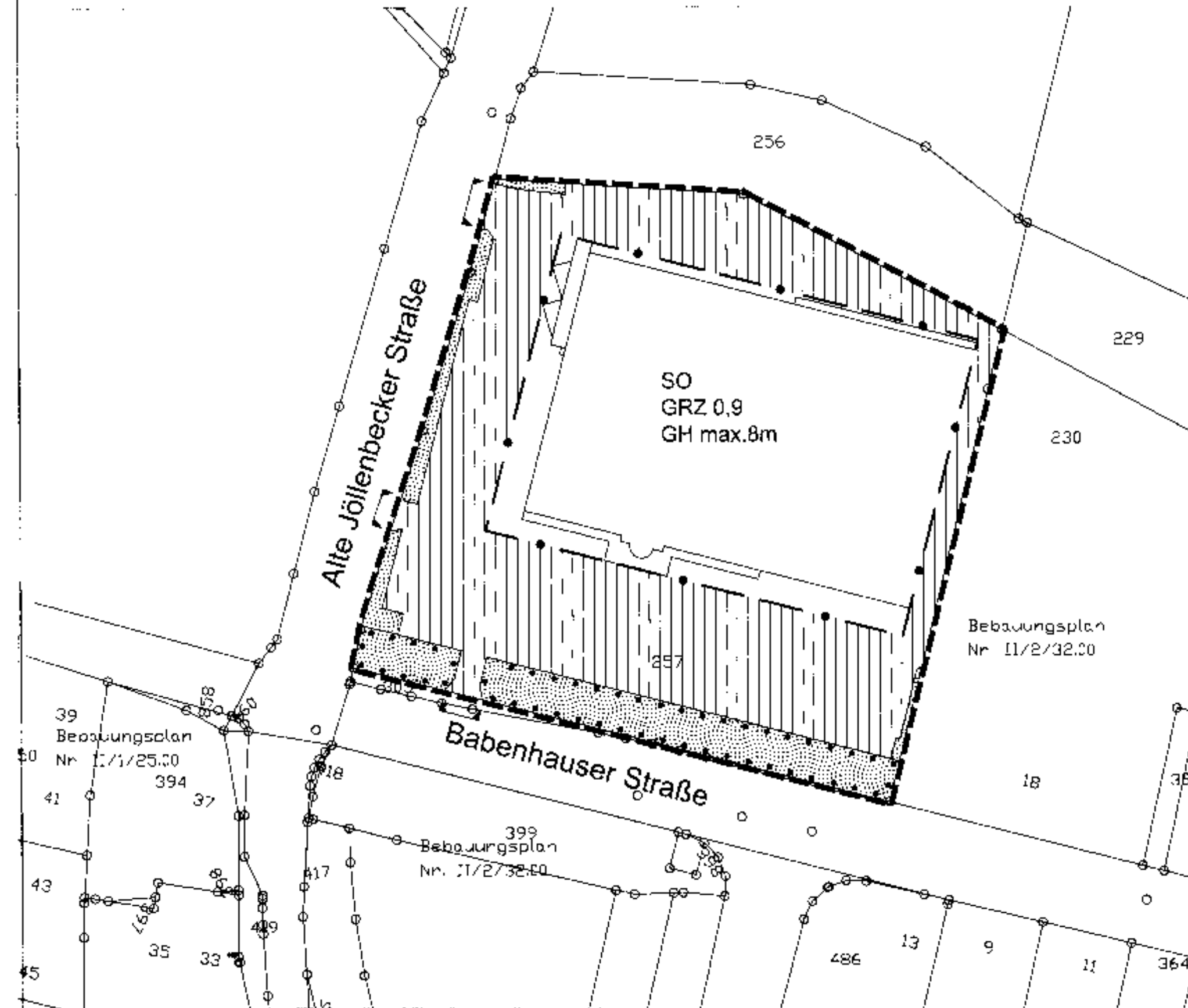
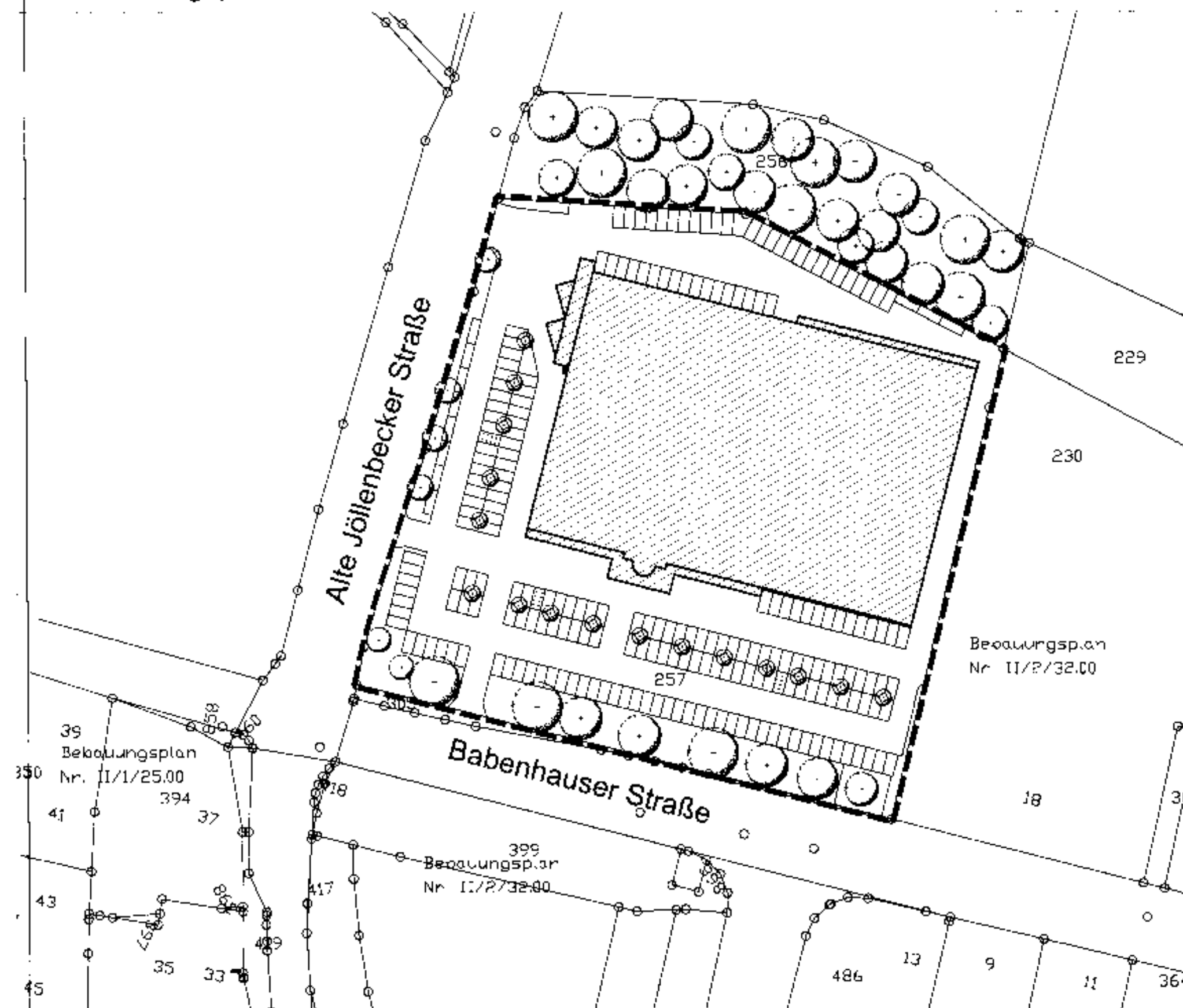


II/2/55.00

## A Nutzungsplan



## D Gestaltungsplan



## B Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.03.2002 (BGBl. I S. 1193);
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256); geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 438);
- 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 Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

### 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.

Zuwendungen 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.

## C Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1), Ziffer 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet

gemäß § 11 BauNVO

### Zweckbestimmung und Art der Nutzung:

Großflächiger Einzelhandel/ Verbraucher- und Discountmarkt mit Shopzone

Gesamtverkaufsfläche: 3.500 qm

### Zulässigkeit:

gemäß Einzelhandelsplan NW i. d. F. vom 07.05.1996, Anlage 1, Teil A nachstehende nachversorgungsrelevante Sortimentsgruppen:

- Lebensmittel, Getränke

- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

- auf max. 10 % der Verkaufsfläche sind übrige Sortimente zulässig.

### Hinweis:

Verkaufsfläche ist gemäß Einzelhandelsplan NW (vergl. Ziff. 2.2.4) die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzone, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
gemäß §§ 16, 17 und 18 BauNVO

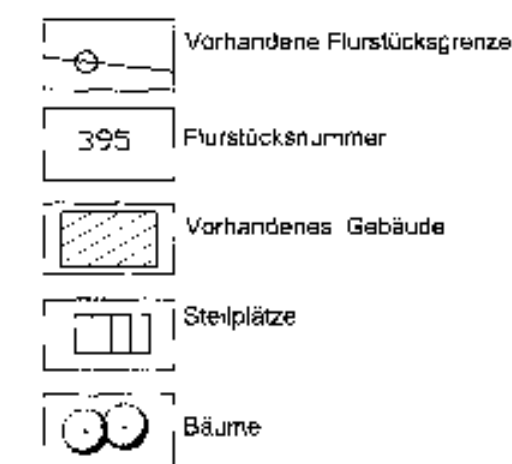
0.9 zulässige Grundflächenzahl

### Anmerkung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 auf 0,9. Gemäß § 17 (2) Satz 1, Ziffer 1 - 3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt. Siehe hierzu Ausführungen in der Begründung.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO
- GH max. 8m Die Gebäudehöhe darf in keinem Punkt das max. zulässige Maß von 8,00 m überschreiten. Die untere Bezugshöhe ist 95,50m über NN.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellungen der baulichen Anlagen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 1 BauGB
- Bauweise  
gemäß § 22 BauNVO
- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
- Baugrenze:  
§ 23 (1) und (3) BauNVO
4. Flächen für Stellplätze  
gemäß § 9 (1), Ziffer 4 und 22 BauGB
- Flächen für Stellplätze sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu assig, soweit nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.
5. Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 11 BauGB
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 11 BauGB
- Ein- / Ausfahrsbereich
6. Grünflächen  
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- Private Grünflächen  
gemäß § 9 (1) 15 BauGB
- Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 25 b BauGB
- 7.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 25 b BauGB
- Die auf den Teilflächen an der Babenhauser Straße vorhandenen Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
gemäß § 9 (1), Ziffer 25 a BauGB
- Auf Stellplätzen mit allseitiger Umfassung ist pro 8 Stellplätze ein Baum anzupflanzen.
- Auf dem Flurstück 257 ist eine Ausnahme eine Trafostation als Nebenanlage im Sinne des § 14 2 Bau NVO zu assig.
8. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m § 86 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)
- Für die Neugestaltung der Fassade mit Werbeanlagen und für Werbeanlagen auf dem sonstigen Grundstück, sind die Darstellungen in den beigefügten Plänen maßgeblich (Anlagen 1 a und 1 b).

## E Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



2-2-5500  
Nu + Ge

GEBIET  
BABENHAUSER STRASSE  
ALTE JÖLLENBECKER STRASSE

GEMARKUNG BIELEFELD  
FLUR 47 / FLURSTÜCK 257

MASSTAB  
M = 1 : 1.000

NORDEN

BESTANDTEIL DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES:  
A NUTZUNGSPLAN  
B RECHTSGRUNDLAGEN  
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN;  
ZEICHENERKLÄRUNGEN  
H LAGEPLAN MIT WERBEANLAGEN / TEILPLAN  
I ANSICHTEN MIT WERBEANLAGEN / TEILPLAN

BEIGEFÜGT IST DEM VORHABENBEZOGENEM  
BEBAUUNGSPLAN:  
D GESTALTUNGSPLAN  
E HINWEISE, SONSTIGE DARSTELLUNGEN  
ZUM PLANINHALT  
F BEGRÜNDUNG

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG 2002

PLANVERFASSER:

ENDERWEIT & PARTNER GMBH  
INSTITUT FÜR PLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT  
MÜHLENSTRASSE 31  
33607 BIELEFELD

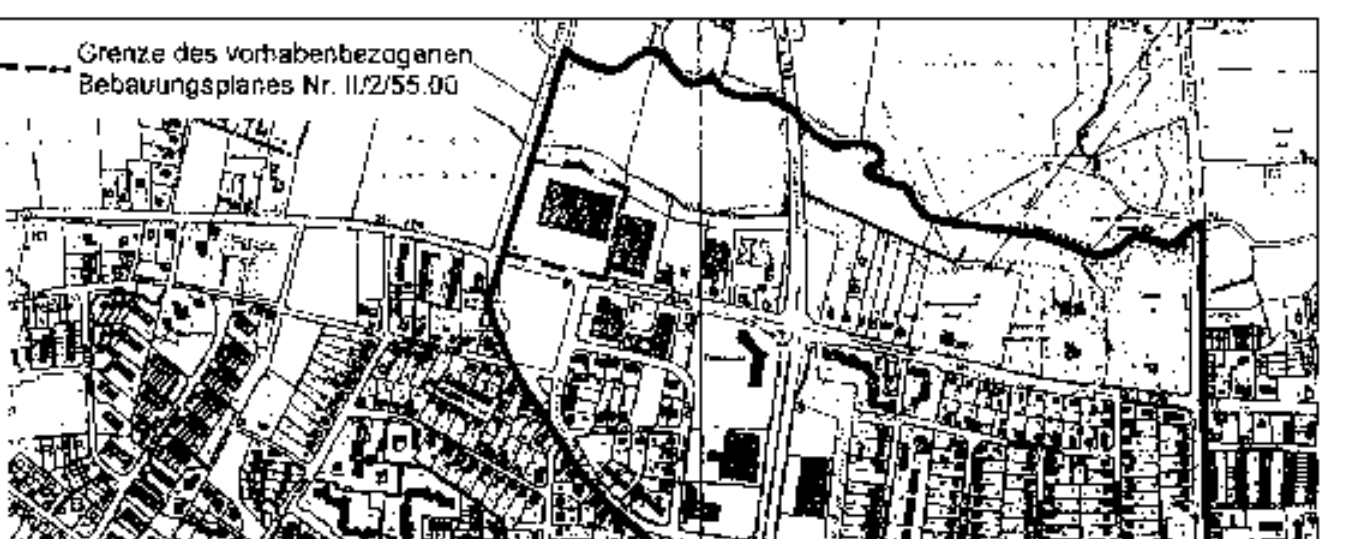
..... AUSFERTIGUNG

SATZUNGSFASSUNG

STADT BIELEFELD  
STADTBEZIRK Schildesche

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
NR. II/2/55.00  
"SONSTIGES SONDERGEBIET FÜR GROSS-  
FLÄCHIGEN EINZELHANDEL ( Verbraucher- und  
Discountmarkt mit Shopzone) BABENHAUSER  
STRASSE/ ALTE JÖLLENBECKER STRASSE"  
SATZUNG 2002

ÜBERSICHT ZUR LAGE IM STADTBEZIRK  
SCHILDESCHEN  
M. 1:10.000



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der Entwurf- und Stadtentwicklungs-<br/>ausschuss der Stadt hat am ... gem.<br/>§ 2 (1) 2 (1) i. V. m. Baugesetzbuch<br/>(BauGB) beschlossen den Bebauungs-<br/>plan zu fassen. Der Bebauungsplan<br/>wurde gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB<br/>nachdem vom Rat der Stadt beschlossen<br/>wurde, den Rat der Stadt zu beauftragen,<br/>den Entwurf zu fassen.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Sind die Kriterien erfüllt:<br/>Der Kartographische Teil entspricht den Anfor-<br/>derungen des § 1 der Planungsverordnung<br/>vom 18.12.1990 in der F. d. Z. gültigen<br/>Fassung.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen<br/>Planung ist geographisch eindeutig.</p> <p>Bielefeld<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Entwurf und Ausfertigung dieses Planes er-<br/>folgte unter technischer Begleitung des<br/>Planungsamtes der Stadt Bielefeld durch<br/>ENDERWEIT &amp; PARTNER GMBH, Bielefeld.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan / Bebauungs-<br/>planänderung ist gemäß § 2 (1), § 2 (2),<br/>§ 2 (1) 1 (4) - (12) BauGB vom<br/>Umwelt- und Stadtentwicklungs-<br/>ausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf<br/>beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Dieser Plan hat einschließlich der Textes<br/>und der Begründung gemäß § 2 (2), BauGB<br/>als Entwurf, der dem Rat der Stadt<br/>vorgelegt ist, öffentlich ausgestellt.</p> <p>Die Offenlegung wurde am<br/>entsprechend öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Die in diesem Plan eingetragenen An-<br/>derungen des Bebauungsplanes hat der Rat/<br/>Umwelt- und Stadtentwicklungs-<br/>ausschuss der Stadt Bielefeld<br/>beschlossen.</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 2 (2) 1 (3)<br/>BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtent-<br/>wicklungsausschuss der Stadt am<br/>erneut als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat<br/>einschließlich des Textes und der Begrün-<br/>dung gemäß § 2 (2) 1 (3) BauGB als<br/>Entwurf in der Zeit vom<br/>... erneut öffentlich<br/>ausgestellt.</p> <p>Die erneute Offenlegung wurde am<br/>entsprechend öffentlich bekannt<br/>gemacht.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Die in diesem Plan eingetragenen An-<br/>derungen des Bebauungsplanes hat der Rat/<br/>Umwelt- und Stadtentwicklungs-<br/>ausschuss der Stadt Bielefeld<br/>beschlossen.</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 2 (2) 1 (3)<br/>BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadtent-<br/>wicklungsausschuss der Stadt am<br/>erneut als Entwurf beschlossen worden.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit<br/>Verfügung vom ... genehmigt<br/>worden.</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit<br/>Verfügung vom ... genehmigt<br/>worden.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> | <p>Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergän-<br/>zungsplan / Offenlegungsplan - wird mit<br/>dem Rat und der Begründung gemäß § 2 (2)<br/>BauGB zu ... zu edermanns<br/>Einblick bereitgehalten. Der Beschluss des<br/>Bebauungsplanes und der Ort der<br/>Bereitstellung sind am<br/>öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bielefeld,<br/>Stadt Bielefeld<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Planungsamt<br/>i. A.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|