

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/87.00**

**"Möbelfachmärkte Herforder Straße /  
Hellingstraße"**

**Textliche Festsetzungen**

**Satzung**

### **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

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 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);

§ 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 12.12.2006 (GV. NRW S. 615);

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 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

### **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.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

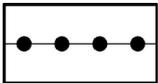
### 1. Abgrenzungen

#### **gem. § 9 (7) BauGB**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

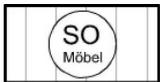


Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und Sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

### 2. Art der baulichen Nutzung

#### **gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-14 BauNVO**



#### **Sonstiges Sondergebiet**

gemäß § 11 (2) BauNVO

#### **Zweckbestimmung und Art der Nutzung:**

#### **Sonstiges Sondergebiet für großflächige Möbel-Einzelhandelsbetriebe**

Zulässig sind:

- a) Möbelmärkte mit einer (kundenzugänglichen) Verkaufsfläche von insgesamt max. 15.000 m<sup>2</sup>, auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:

#### Kernsortiment

Möbel (inkl. Küchen + Kücheneinbaugeräte, Betten, Matratzen, Rahmen)

#### Nicht zentrenrelevantes Randsortiment mit Verkaufsflächenobergrenze

Teppiche, Bodenbeläge

max. 350 m<sup>2</sup>

#### Zentrenrelevante Randsortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze

Haus- / Heimtextilien (Bettwaren sowie Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kissen, Dekostoffe und Gardinen)	max. 800 m <sup>2</sup>
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke	max. 1.000 m <sup>2</sup>
Bilder und Rahmen	max. 250 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren	max. 250 m <sup>2</sup>
Wohnraumleuchten und Zubehör	max. 500 m <sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von maximal 2.300 qm nicht überschreiten.

- b) Lagerhäuser für Möbel
- c) Schank- und Speisewirtschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 350 m<sup>2</sup>.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### **gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO**

##### Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,83 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,83

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GFZ 1,5 zulässige Geschossflächenzahl von max. 1,5

##### Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 16 und 20 BauNVO

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
(mindestens 2, maximal 3 Vollgeschosse)

##### Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 (1) BauNVO

GH max.  
115 m ü.N.N.

Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern ü.N.N. von max. 115 m ü.N.N.

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

oberer Bezugspunkt:

oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
gem. § 9 (1) 2 BauGB**



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer um bis zu 2 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen  
gem. § 9 (1) 4 BauGB**



Umgrenzung der Flächen für Pkw-Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für Pkw/Lkw-Stellplätze

**6. Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
gem. § 9 (1) 11 BauGB**



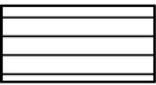
### Sichtdreieck

Die Sichtfeldfläche (Anfahrtsicht) ist oberhalb einer Höhe von 0,70 m – gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand – von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.



Ein- und Ausfahrtbereich

## **7. Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB**



### Versorgungsflächen

gem. § 9 (1) 12 BauGB



Zweckbestimmung:

Elektrizität (Trafostation)

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

Stellplatzflächen sind aus versickerungsfähigem Bodenbelag (z.B. Fugenpflaster) herzustellen.

## **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Bielefeld / Stadt Bielefeld).

### Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der Kanaltassen und Versorgungsleitungen keine tiefwurzelnenden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

**10. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

**gemäß § 9 (1) 24 BauGB**

Passiver Schallschutz

Der Neubau ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Arbeitsräumen, ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros 50 dB(A) tags nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Schutz vor Lichtimmissionen

Die Wohnbebauung östlich des SO-Gebietes ist im Hinblick auf Lichtimmissionen durch Parkplatzbeleuchtung, Fahrzeuge auf dem Parkplatz einschließlich des abfahrenden Verkehrs, Fassadenanstrahlung und Lichtreklameanlagen entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO derart zu schützen, dass nach dem Ministerialerlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 13.09.2000

- a) der Immissionswert der mittleren Beleuchtungsstärke  $E_F$  nach Tabelle 1 eingehalten wird und
- b) die mittlere Leuchtdichte  $L_s$  der zu beurteilenden Blendquellen die nach Gleichung 2 und Tabelle 2 berechneten Werte  $L_{max}$  nicht überschreitet.

**11. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB**



anzupflanzender Baum



zu erhaltender Baum

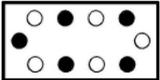
Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode durch einen heimischen Laubbaum gleichwertiger Art zu ersetzen.

### Begrünung der Stellplätze

Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 2,5 x 2,5 m vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen ist.

Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlagen sowie auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes vorzunehmen.



### Bepflanzungsflächen

Die im Plan entsprechend umgrenzten Flächen sind als Grünflächen anzulegen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Aufstellung von freistehenden Werbeanlagen innerhalb der Bepflanzungsflächen ist zulässig.

### Fassadenbegrünung

Die einzelnen Fassaden des geplanten Baukörpers sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan abschnittsweise zu begrünen.

## **12. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)**

### Dachgestaltung

FD

Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

### Werbeanlagen

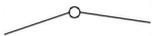
Werbeanlagen sind zulässig:

- nur an den Fassadenteilflächen, die in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes für Werbung vorgesehen sind,

- nur bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenfläche,
- nur als freistehende Anlage (Fahnenmast) entlang der Herforder Straße sowie der Hellingstraße mit einer Höhe von max. 10 m. Insgesamt sind 12 Einzelanlagen zulässig,
- als freistehende Anlage (Pylon) entlang der Herforder Straße mit einer Höhe einschließlich der Werbefläche von max. 115 m ü.N.N.. Insgesamt ist eine Einzelanlage zulässig.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr (z.B. Hinweisschilder an Ein- und Ausfahrten) und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen für den Werksschutz.

### Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Flurstücksgrenze



Vorhandene Gebäude

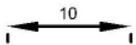
1204

Flurstücksnummer, z.B. 1204

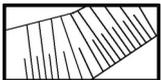


Höhe 101,59 m ü.N.N.

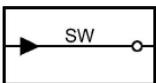
Bezugshöhe im Meter ü.N.N. - z.B. Höhe 101,59 m ü.N.N.



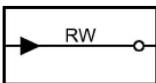
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 10 m



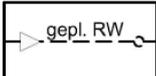
Böschungfläche



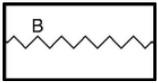
vorhandener Schmutzwasserkanal



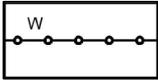
vorhandener Regenwasserkanal



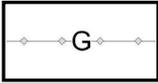
geplanter Regenwasserkanal



vorhandenes Beleuchtungskabel



vorhandene Wasserleitungen



vorhandene Gasleitungen