

Öffentliche Grünfläche,
Sportplatz

Öffentliche Grünfläche,
Sportplatz

NUTZUNGSPLAN

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanV 90

- Abgrenzung:
gemäß § 9 (7) BauGB
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen
oder innerhalb von Bau- und Sondernutzungsgebieten
gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- 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 großflächig Möbel Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind:

- Möbelstände mit einer (Kundenzugänglichen) Verkaufsfäche von insgesamt max. 15.000 m² auf der folgende Sortimente angeboten werden dürfen:
Kernsortiment:
Möbel (inkl. Küchen + Kücheneinbaugeräte, Betten, Matratzen, Rahmen)

Nicht zentrenrelevantes Randsortiment mit Verkaufsflächenobergrenze:
Teppiche, Bodenbeläge max. 350 m²

Zentrenrelevante Randsortimente mit jeweiliger Verkaufsflächenobergrenze:
Haus- / Heimtextilien max. 800 m²
(Bettwaren sowie Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Kissen, Dekostoffe und Gardinen)
Glas, Porzellan, Keramik, Geschirrkemik max. 1.000 m²
Bilder und Rahmen max. 250 m²
Haushaltswaren max. 250 m²
Wohnraumleuchten und Zubehör max. 500 m²
Die Gesamtverkaufsfäche für zentrenrelevante Randsortimente darf eine Verkaufsfäche von maximal 2.300 m² nicht überschreiten.

- bl.-agenhäuser für Möbel
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt max. 350 m²

- 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 Giebelgeses 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 untergeordneten Flächenumfang) um maximal 3,5 m.

- Überbauten und nicht überbaute Grundstücksflächen
gemäß § 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.

- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Umgezung der Flächen für Pkw-Stellplätze

Umgezung der Flächen für Pkw/Lkw-Stellplätze

- Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Sichtdreieck:
Die Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) ist oberhalb einer Höhe von 0,70 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - von jeglicher sich behindernder Nutzung und Bewuchs freizuhalten.

Ein- und Ausfahrtbereich

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

Versorgungsflächen
gem. § 9 (1) 12 BauGB

Zweckbestimmung:
Elektrizität (Trafostation)

- 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. Fugengraster) herzustellen.

- 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 2,00 m beiderseits der Kanalleiten und Versorgungsleitungen keine bewurzelnden Bäume oder Sträucher anzupflanzen.

- 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 Schutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schalldämmende Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm zu schützen, dass in Arbeitsräumen, ruhenden Schlafzimmern 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros 50 dB(A) tags nicht überschritten werden. Ein entsprechender schallschuttmäßiger Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionspegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Schutz vor Lichtimmissionen
Die Vorvorbelegung durch das SO-Gebiet ist im Hinblick auf Lichtimmissionen durch Parkplatzbeleuchtung, Fahrzeuge auf dem Parkplatz einschließlich des abstrahlenden Lichts, Fassadenbeleuchtung und Lichtreklamanlagen entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet I.S. des § 4 BauNVO darauf zu schützen, dass nach dem Ministerialerlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Vermeidung“ vom 13.01.2000
a) der Immissionswert der mittleren Beleuchtungsstärke EF nach Tabelle 1 eingehalten wird und
b) die mittlere Leuchtdichte Ld der zu beurteilenden Blendquellen, die nach Gleichung 2 und Tabelle 2 berechneten Werte Lmax nicht überschreitet.

- 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
gemäß § 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 Laubbäum gleichwertiger Art zu ersetzen.

Begrünung der Stellplätze
Pkw-Stellplatzflächen sind mit standortgerechten Einzelbäumen zu begrünen. Je angelegter 5 überdeckte Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbäum in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm festgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Baumarten wie z.B. Silber-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 Bioeindeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsatz 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 Aufteilung 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.

- Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW (örtliche Bauvorschriften)

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

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:
- nur an den Fassadenflächen, 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 Straßenverkehr (z.B. Hinweisschilder an Ein- und Ausfahrten) und Anstrahlungen von Betrieben und Betreibern für den Verkehrsschutz.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze

vorhandenes Gebäude

Flurstücksnr. z.B. 1204

Bezugshöhe in Metern ü.N.N.
- z.B. Höhe 101,59 m ü.N.N.

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

Böschungsfäche

vorhandener Schutzwasserkanal

geplanter Regenwasserkanal

vorhandenes Beleuchtungskabel

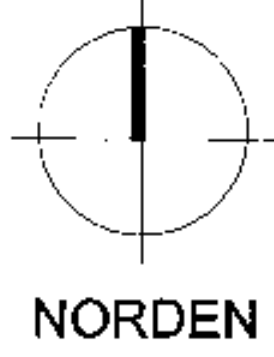
vorhandene Wasserleitungen

vorhandene Gasleitungen

GEBIET
NÖRDLICH DER HERFORDER STRASSE,
WESTLICH DER HELLINGSTRASSE
(FLURSTÜCKE 1203 + 1204)

GEMARKUNG BIELEFELD
FLUR 55

M = 1 : 500



BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES:
NUTZUNGSPLAN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

BEIGEFÜGT SIND DEM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN:
BESTANDSPLAN
GESTALTUNGSPLAN
BEGRÜNDUNG EINSCHLIESSLICH UMWELTBERICHT

SATZUNGSBESCHLUSS:

BEKANNTMACHUNG:

VORHABENTRÄGER:

FAHRENKAMP & GÄRTNER IMMOBILIEN GMBH & CO. KG
BAKENWEG 16-20
32457 PORTA WESTFALICA

HOCHBAUPLANUNG:

TUTT, BAU, GMBH & CO. KG
BARNSTRASSE 6
31515 WUNSTORF

PLANVERFASSER:

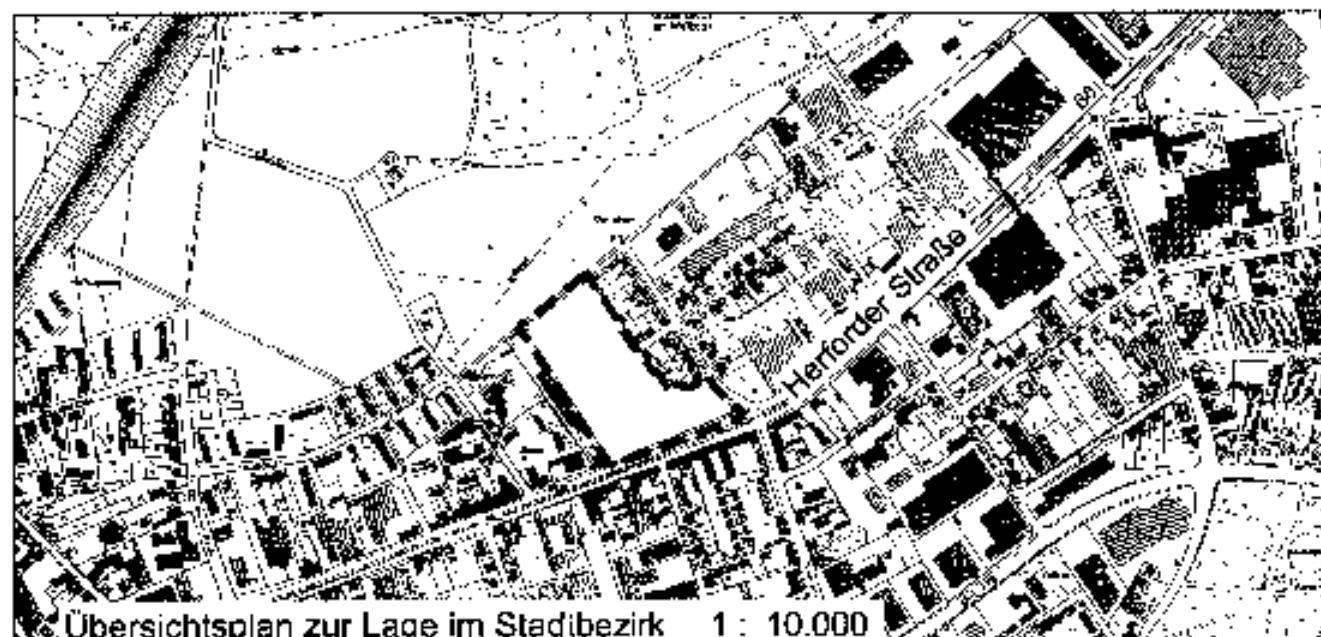
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22 * Mail info@enderweit.de

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK MITTE

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. III / 3 / 87.00
"MÖBELFACHMÄRKTE
HERFORDER STRASSE / HELLINGSTRASSE"

NUTZUNGSPLAN
ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

3.3.8700
Nü. m. 1000



Stand der Kartengrundlage: 19.05.2005
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,
Stadt: Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Vermessungs- und Katasteramt
I. A.

Dieser Plan ist gem. § 10 / §§ 10, 12, 13, 13 a BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld,
Oberbürgermeister

Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab ... als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt: Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
I. A.

Angabe der Rechtsgrundlagen

Der 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, 476);

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);

§ 88 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. 366), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380);

Anmerkung:
Soweit bei den Festsetzungen von Baugesetzen keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zusammenfassungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) 2ter 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.