



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

Abgrenzungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 2 bis 12 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

SO E2H
 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel (§ 11 (3) BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel dient der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.100 m².

Es sind folgende Sortimente zulässig (nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend dem am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld):

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Pharmazutella, Reformwaren
- Zeitung und Zeitschriften
- Schnittblumen

Auf bis zu 10% der realisierten Verkaufsfäche sind auch andere Sortimente zulässig.

Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfäche ist ein Verkauf einzelner Sortimente (Brot und Backwaren, Fleischwaren) in separat betriebenen Verkaufsfächen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 16 bis 21 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

0,3
 Grundflächenzahl (GRZ), Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche als Höchstmaß

Die GRZ darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

I
 zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H_{min} = 95,00
 zulässige Gebäudehöhe in Metern über NNH als Mindestmaß

H_{max} = 101,00
 Zulässige Gebäudehöhe in Metern über NNH als Höchstmaß

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch auf dem Dach installierte Solaranlagen ist zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Garagen und Stellplätze
 (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung

St
 Stellplätze

Ein- und Ausfahrt der Stellplatzfläche

Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Fahrspalten der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungelasteten Pflaster zu versehen.

Lieferfertigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig, ausgenommen die einmalige Anlieferung des Backpops mit dem LKW nachts.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.

Gewerbliche Aufenthaltsräume (z.B. für Marktleitung) sind lärmabgewandt zu der Ost- und/oder Südfassade des Gebäudes zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Nord- und Westfassade durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in den betreffenden Räumen 40 dB(A) nicht überschritten werden. Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenraumlärmpegel nach VO 2719 ist zu erbringen.

Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

A
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung, z.B. "A"

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:

Innerhalb der mit "A" bezeichneten Fläche entlang der Kafkastraße ist eine Baumreihe parallel zur Straße aus standortgerechten Hochstämmen anzulegen. Es sind mindestens drei Hochstämme zu pflanzen. Es sind Baumarten I, Ordnung (z.B. Linden, Eiche) zu verwenden mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen). Formschnitte oder Formgehölze sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße ist einzuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit "B1" bezeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücks-grenze sind in einheitlichem Abstand mindestens vier standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgende Arten zu verwenden: Hänbuche Sorte: Carpinus betulus 'Fastigata', Feldahorn Sorte: Acer campestre 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: Crataegus monogyna 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formschnitte oder Formgehölze sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit "B2" bezeichneten Fläche entlang der östlichen Grundstücks-grenze sind in einheitlichem Abstand mindestens 12 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgende Arten zu verwenden: Hänbuche Sorte: Carpinus betulus 'Fastigata', Feldahorn Sorte: Acer campestre 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: Crataegus monogyna 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formschnitte oder Formgehölze sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der mit "C" bezeichneten Fläche entlang der südlichen Grundstücks-grenze sind in einheitlichem Abstand mindestens 12 standortgerechte Sträucher (z. B. Hartweigele (Cornus sanguinea) / Schiefhe (Prunus spinosa) / Hundrose (Rosa canina) / Pfaffenhütchen (Eumyrtus europaea) / Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) anzulegen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihen müssen 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Reihen muss 0,75 m betragen. Zum südlich angrenzenden Acker ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 - 100 cm zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgende Arten zu verwenden: Hänbuche Sorte: Carpinus betulus 'Fastigata', Feldahorn Sorte: Acer campestre 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: Crataegus monogyna 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Je anzupflanzender Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m² anzulegen. Die Tiefe der Pflanzgrube muss mindestens 1,50 m betragen. Die Vegetationsflächen sind zu begrünen und durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren durch Fahrzeuge zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften:
 § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
 FD/GD, 0-20° Dachform und Dachneigung
 Zulässig ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 20°

Werbeanlagen:
 Es ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eihe Höhe von 5 m und eine Breite von 3,50 m darf nicht überschritten werden. Ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße ist einzuhalten. An der Ein- und Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.

Darüber hinaus ist eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Ansichtsfäche des Werbeschildes darf 10 m² nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise:
 Natur-, Bau- und Bodenkennlinien in der Stadt Bielefeld
 Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungstermine mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Boden- und Grundwasserschutz
 Auf die gesetzliche Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.

Schutz vorhandener Versorgungsleitungen
 Nach dem DVGW-Regelwerk (GV 25) bzw. dem "Marktüblich über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 des DVGW-Regelwerks zu verfahren.

Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
 Für diesen Bebauungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Planbereichs erforderlich. Die abschließende Festlegung der Flächen erfolgt bismuz Satzungsbeschluss.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt:

90,16
 Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Meter über NNH

III/A 7
 Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

Signaturen in der Plangrundlage

St
 vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

St
 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548, 1551);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548, 1551);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185);

§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208);

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

Zusicherungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplänen aufgeführten Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungsdingen im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geändert werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/A 15 "Discounter Kafkastraße/Brönninger Straße"

NUTZUNGSPLAN M. 1:500

VERFAHRENSSTAND:
 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 02.12.2014
 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 27.01.2015
 ENTWURFSBESCHLUSS xx.xx.2015
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG xx.xx.2015 BIS xx.xx.2015
 SATZUNGSBESCHLUSS
 RECHTSVERBINDLICHKEIT

PLANVERFASSER:
 STADT BIELEFELD
 BAUAMT, 600 51
 PLANUNGSBÜRO
 CLAUSSEN-SEGELKE STADTPLANER PARTNERSCHAFT
 20099 HAMBURG

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS:
 NUTZUNGSPLAN
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
 ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE
 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
 - BESTANDSPLAN
 - GESTALTUNGSPLAN
 - BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET: südlich der Kafkastraße, östlich der Brönninger Straße begrenzt auf das Flurstück 282 und eine Teilfläche des Flurstücks 283

GEMARKUNG/ FLUR: ALTENHAGEN, FLUR 15
KARTENGRUNDLAGE: STAND AUGUST 2014

MAßSTAB: 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: August 2014
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung vom 18.12.1990 in der z. z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigungspflichtig.

Bielefeld,
 Stadt Bielefeld
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Geoinformation und Kataster
 I. A.

Dieser Bebauungsplan ist am _____ vom Stadentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,

Vorsitzender: _____
 Schriftführer: _____

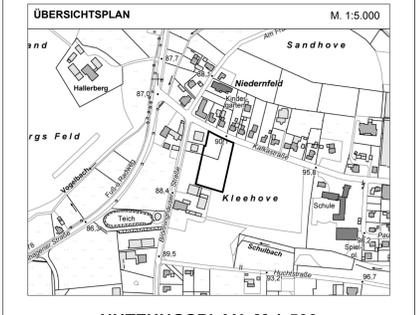
Dieser Entwurf hat mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

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



ERSTAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN NR. III/A 15 "Discounter Kafkastraße / Brönninger Straße" ENTWURF, STAND 19. Mai 2015



NUTZUNGSPLAN M 1:500