

Anlage

C1

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 15
„Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“**

- Lageplan der Umgebung (ohne Maßstab)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs
- Bestandsplan (M = 1:1.000)
- Gestaltungsplan (M = 1:1.000)
- Nutzungsplan (M = 1:1.000)
- Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichen-
erklärungen und Hinweise, Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Satzungsfassung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen



Bebauungsplan Nr. III/A 15

„Discounter Kafkastraße / Brönninghauser Straße“

Erstaufstellung

Lageplan (ohne Maßstab)
Abgrenzungsplan (M = 1:1.000)
Bestandsplan (M = 1:1.000)
Gestaltungsplan (M = 1:1.000)
Nutzungsplan (M = 1:1.000)

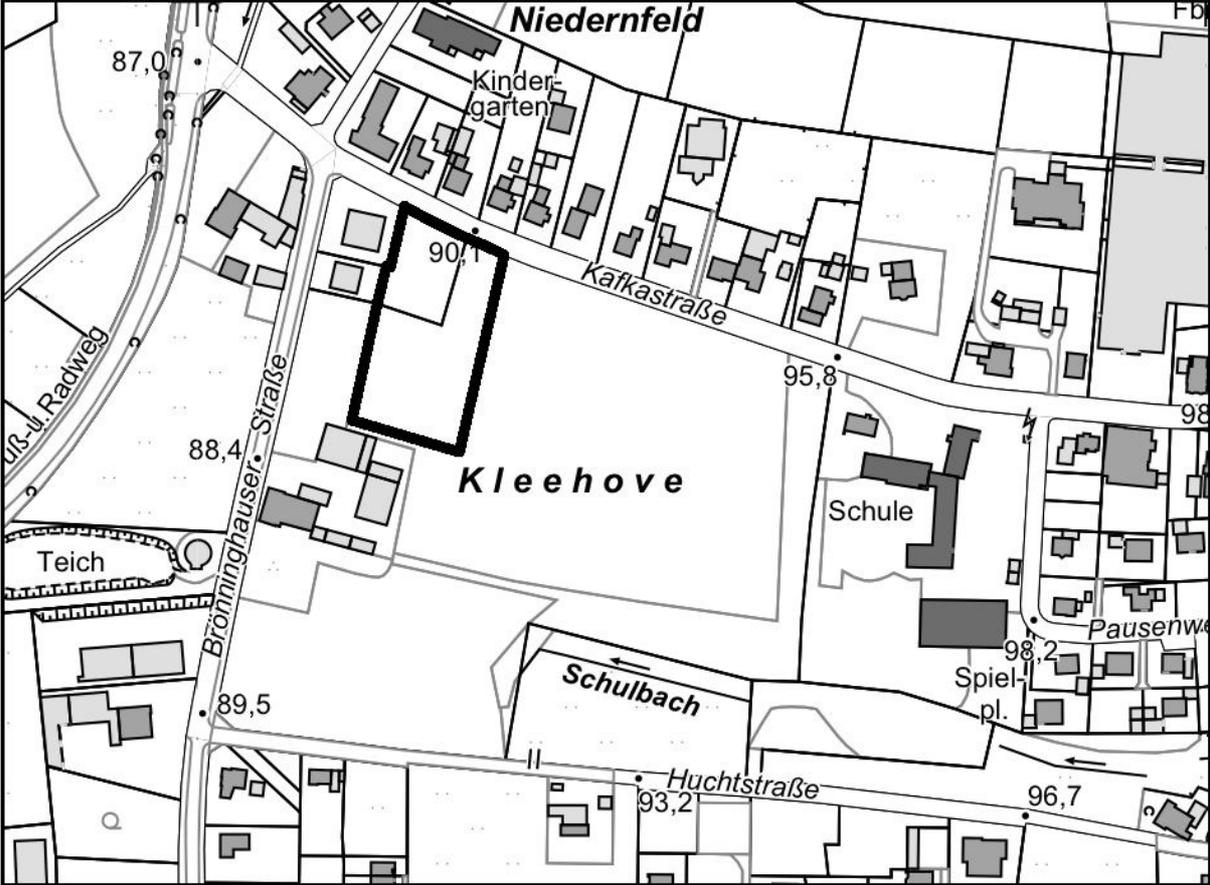
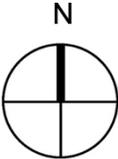
Rechtsgrundlagen; Textliche
Festsetzungen, Zeichen-
erklärungen, Hinweise

- Satzung -

Claussen-Seggelke Stadtplaner
Bauamt 600.51

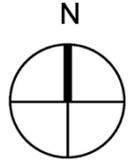
Lageplan der Umgebung

- ohne Maßstab



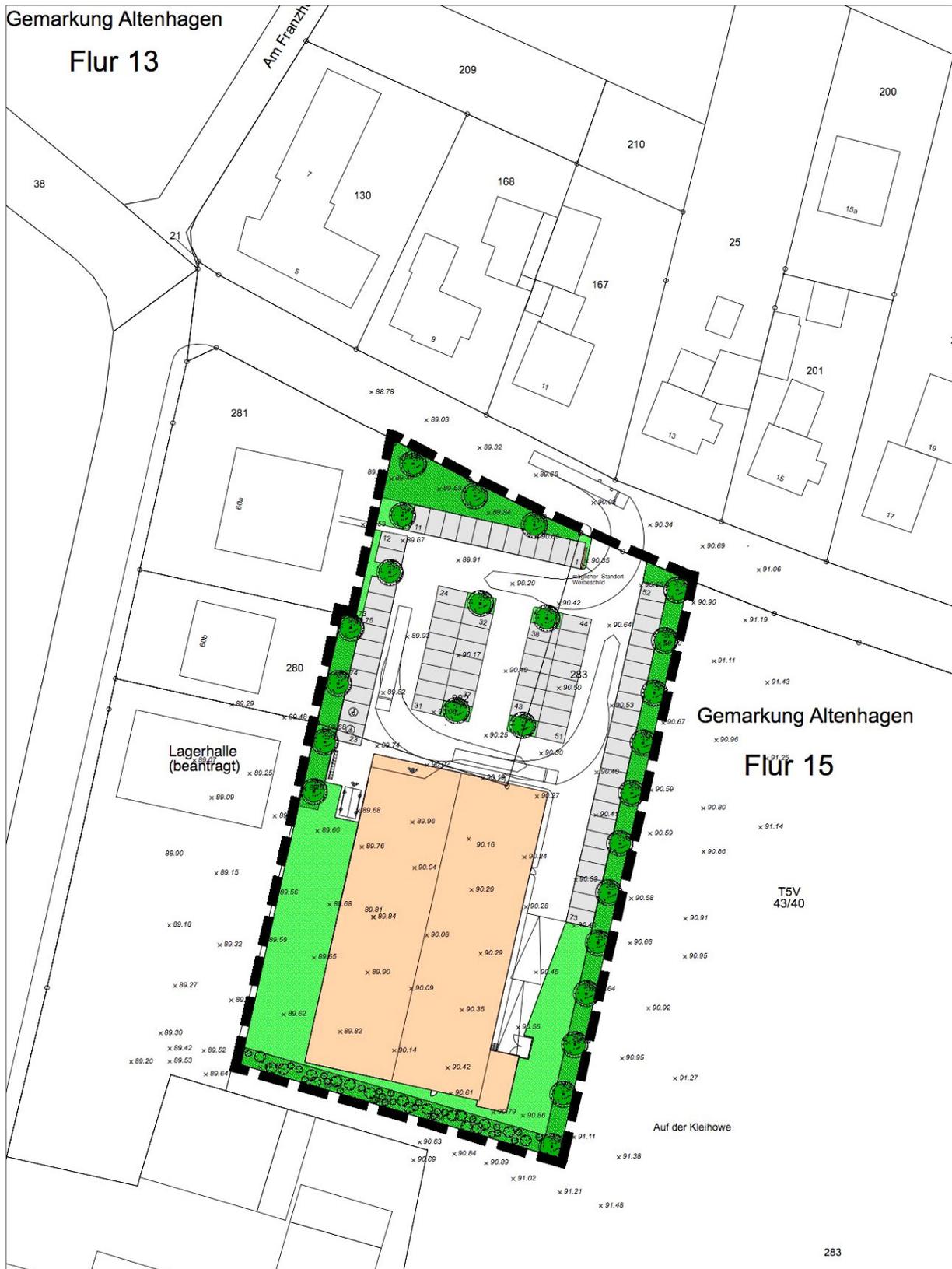
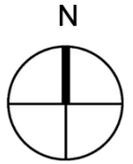
Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

- Maßstab 1 : 1.000 -



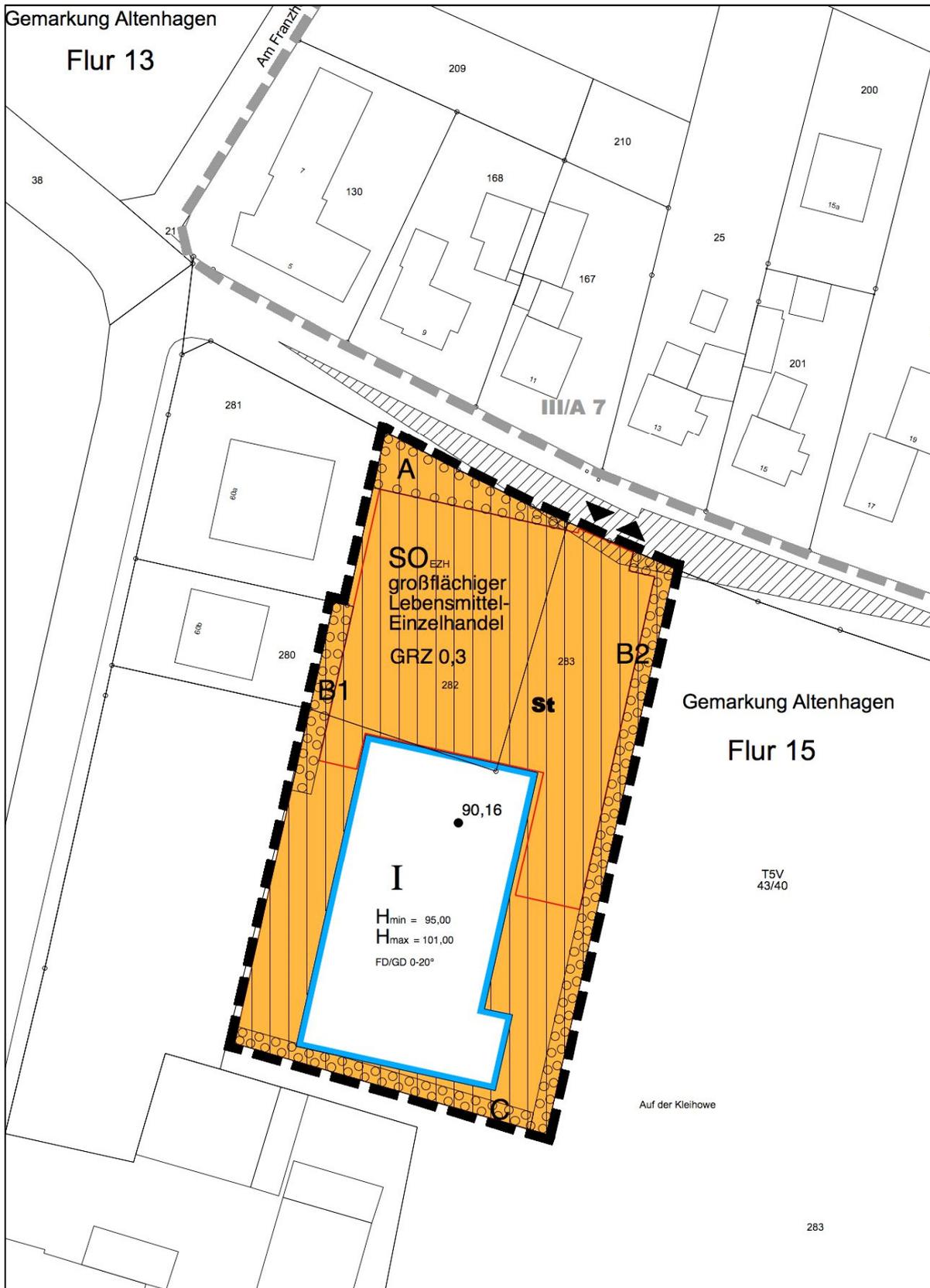
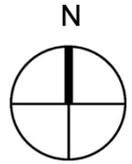
Gestaltungsplan

- Maßstab 1 : 1.000 -



Nutzungsplan

- Maßstab 1 : 1.000 -



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

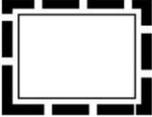
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

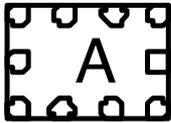
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 GV NRW S. 496).

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.

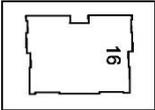
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

| | |
|---|--|
| | Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise |
| 0 | Abgrenzungen |
|  | <p>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> |
| 1 | Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB |
|  | <p>1.1 <u>Sonstiges Sondergebiet</u> gemäß § 11 (3) BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung und Art der Nutzung:</p> <p>Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel</p> <p>Das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel dient der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m².</p> <p>Es sind folgende Sortimente zulässig (nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend dem am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nahrungs- und Genussmittel • Getränke • Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel • Pharmazeutika, Reformwaren • Zeitungen und Zeitschriften • Schnittblumen <p>Auf bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche sind auch andere Sortimente zulässig.</p> <p>Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Verkauf einzelner Sortimente (Brot und Backwaren, Fleischwaren) in separat betriebenen Verkaufseinheiten zulässig.</p> |

| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">5</p> | <p>Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIm-SchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740) oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen</p> <p>gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p> |
| | <p>5.1 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungefasten Pflaster zu versehen.</p> <p>5.2 Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig, ausgenommen die einmalige Anlieferung des Backshops mit einem Lkw nachts.</p> <p>5.3 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.</p> <p>5.3 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 (schallgedämmte 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 der Innenraumpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> |
| <p style="text-align: center;">6</p> | <p>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB</p> |
|  | <p><u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bezeichnung, z.B. „A“</p> <p>Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:</p> <p>6.1 Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche entlang der Kafkastraße ist eine Baumreihe parallel zur Straße aus standortgerechten Hochstämmen anzulegen. Es sind mindestens drei Hochstämmen zu pflanzen. Es sind Baumarten I. Ordnung (z.B. Linden, Bergahorn) zu verwenden mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen). Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.</p> |

| | |
|----------|---|
| | <p>Ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafka-straße ist einzuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>6.2 Innerhalb der mit „B1“ bezeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind in einheitlichem Abstand vier standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.</p> <p>6.3 Innerhalb der mit „B2“ bezeichneten Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind in einheitlichem Abstand 12 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.</p> <p>6.4 Die ausgewiesene Stellplatzfläche ist im Verhältnis 1:4 zu begrünen, d.h. dass je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm zu pflanzen ist. Die Baumpflanzungen unter Punkt 6.2 können vollständig (4 Bäume) und die unter Punkt 6.3 teilweise (8 Bäume) für die Begrünung der Stellplatzanlage angerechnet werden.</p> <p>6.5 Für die Festsetzungen Nrn. 6.2 – 6.4 gilt folgendes: Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden: Hainbuche Sorte: <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigata', Feldahorn Sorte: <i>Acer campestre</i> 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: <i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>6.6 Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus einheimischen Sträuchern (z. B. Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) / Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) / Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) / Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) / Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)) anzulegen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihen müssen 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Reihen muss 1 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.</p> <p>6.7 Die Baumscheiben sind mindestens in der Breite und Tiefe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m) herzurichten mit einer Pflanzgrubengröße von mindestens 12 m³ (Tiefe von 1,5 m). Die Baumscheiben sind zu begrünen. Die Bäume einschließlich der Baumscheiben sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.</p> |
| 7 | <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (20) BauGB</p> |
| | <p>7.1 Die Beläge der PKW-Stellflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.</p> |

| | |
|--------------|---|
| 8 | <p>Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich</p> <p>gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB</p> |
| | <p>8.1 Der Ausgleich in Höhe von 1657 qm für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes III / A 15 „Discounter Kafkastraße“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem gemeindeeigenen Ökokonto „Beweidungsprojekt Johannisbachaue“ festgesetzt.</p> <p>Das Ökokonto umfasst folgende städtische Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung Brake, Flur 3, Flurstück 181 tlw. - Gemarkung Brake, Flur 3, Flurstück 182 tlw. - Gemarkung Brake, Flur 4, Flurstück 592 tlw. - Gemarkung Bielefeld, Flur 54, Flurstück 1678. <p>Auf diesen Flächen hat die Stadt Bielefeld gem. § 16 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 5a Landschaftsgesetz Extensivgrünland und untergeordnet Gehölzanpflanzungen und Kleingewässer angelegt im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>Diese Ausgleichsfläche wird der Sonderbaufläche auf der Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i. V. m. § 135a (1, 2) BauGB zugeordnet.</p> |
| 9 | <p>Örtliche Bauvorschriften</p> <p>gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p> |
| FD/GD, 0-20° | <p>9.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Zulässig ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 20°.</p> <p>9.2 Werbeanlagen</p> <p>Es ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eine 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-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.</p> <p>Darüber hinaus ist eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Ansichtsfläche des Werbeschildes darf 10 m² nicht überschreiten.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p align="center">Sonstige Hinweise</p> |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Natur-, Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes vom 11. März 1980 die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 2. <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden. 3. <u>Schutz vorhandener Versorgungsleitungen</u> Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 25) bzw. dem „Merkblatt 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. |
| | <p align="center">Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</p> |
|  <p align="center">• 90,16</p>  <p align="center">III/A 7</p> | <p>Sichtdreiecke an der Stellplatzausfahrt</p> <p>Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Meter über NHN</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p> |
| | <p align="center">Signaturen in der Plangrundlage</p> |
|   | <p align="center"><u>Nutzungsplan und Gestaltungsplan</u></p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> |