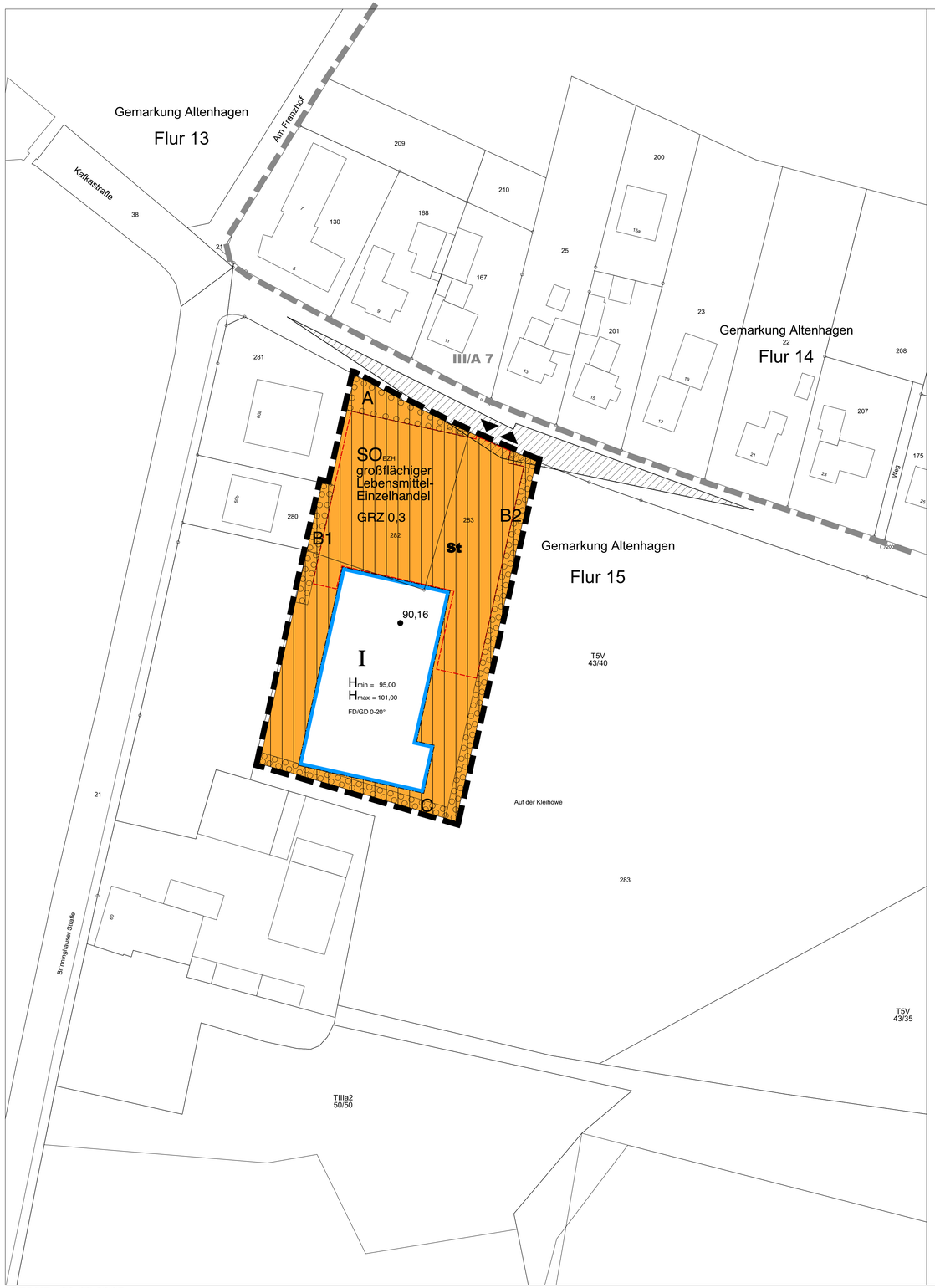


ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415, zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 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. Juli 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, ZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

0. Abgrenzungen

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

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

SO EZH — 1.1 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel (§ 11 (3) BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel dient der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche 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
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Zeitungen und Zeitschriften
- Schnittblumen

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

0,3 — 2.1 Grundflächenzahl I(GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO 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 — 2.2 zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß

2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Hmin = 95,00 — zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN als Mindestmaß

Hmax= 101,00 — Zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN als Höchstmaß

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

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

3.1 Baugrenze

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

St — 4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 31a BauNVO

Zweckbestimmung: Stellplätze

Ein- und Ausfahrt der Stellplatzfläche

Es ist eine Begrünung der Stellplatzfläche gemäß der Festsetzungen 6.2 bis 6.5 herzustellen.

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

5.1 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungefasten Pflaster zu versehen.

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

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

5.4 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(schalligedämmte 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 Innenraumpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

6. 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

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 Hochstämme 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). 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.

6.2 Innerhalb der mit „B1" bezeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind in einheitlichem Abstand vier standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

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.

6.4 Die ausgewiesene Stellplatzfläche ist im Verhältnis 1:4 zu begrünen, d.h. dass je 4 Stellplätze ein Baum 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.

6.5 Für die Festsetzungen Nrn. 6.2 bis 6.4 gilt folgendes:
Es ist eine der folgende Arten zu verwenden:
Hainbuche Sorte: Carpinus betulus 'Fastigiata'; Feldahorn Sorte: Acer campestre 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: Crataegus monogyna 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formschnitte oder Formgehölze sind ausgeschlossen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Innerhalb der mit „C" bezeichneten Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus einheimischen Sträuchern (z. B. Hartriegel (Cornus sanguinea) / Schlehe (Prunus spinosa) / Hundsrose (Rosa canina) / Pfaffenhütchen (Euonymus 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 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.

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 1,50 m). Die Baumscheiben sind zu begrünen.
Die Bäume einschließlich der Baumscheiben sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Beläge der PKW- Stellflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

8. Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen als Ausgleich
(§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Der Ausgleich in Höhe von 1657 qm für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans III A/15 "Discounter Kafkastraße" zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem gemeindeeigenenÖkokonto "Beweidungsprojekt Johannisbachaue" festgesetzt.

Das Ökokonto umfasst folgende städtische Grundstücke:

- 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.

Auf diesen Flächen hat die Stadt Bielefeld gem. § 16 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 5a Landschaftsgesetz Extensivgrünland und untergeordnet Gehölzpflanzungen und Kleingewässer angelegt im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft.

Diese Ausgleichsfläche wird dem Sondergebiet, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 1a (3) i.V.m. § 135a (1,2) BauGB zugeordnet.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

FD/GD, 0-20° — 9.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 20 °.

9.2 Werbeanlagen:

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- und Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.

Darüber hinaus ist eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Ansichtsfläche des Werbeschilds darf 10 m nicht überschreiten.

Sonstige Hinweise

1. Natur-, Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Bielefeld
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 die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. 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.

3. Schutz vorhandener Versorgungsleitungen
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.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt:

Sichtdreiecke an der Stellplatzausfahrt

90,16 — Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Meter über NHN

Grenze benachbarter Bebauungspläne

III/A 7 — Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne

Signaturen in der Plangrundlage

24 — vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer

676 — vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

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

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

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

___ **Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am
diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

_____
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründungund der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplans und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I. A.

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

NUTZUNGSPLAN

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	02.12.2014
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	27.01.2015
ENTWURFSBESCHLUSS	23.06.2015
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	28.08.2015 BIS 28.09.2015
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER:

STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.51
PLANUNGSBÜRO
CLAUSSEN-SEGGELKE STADTPLANER PARTNERSCHAFT
20099 HAMBURG

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- NUTZUNGSPLAN
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGE
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- BESTANDSPLAN
- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG

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

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

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M

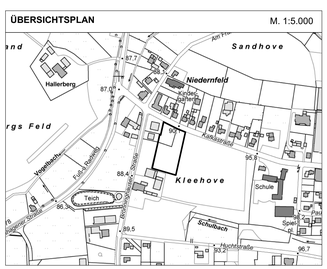
STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN

ERSTAUFSTELLUNG

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

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



NUTZUNGSPLAN M 1:500

STAND: 22.12.2015