



Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Zahnsporgelrelevante Sortimente Anbauflächen Bauelemente, Bauaufsätze Bodenbeläge Giebel Mähmaschinen und Geraumel Pharmazeutika, Reformwaren Schreibwaren Schränke / Zubehör Bekleidung Bettwäsche Bad- und Toiletten Bildrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Garten Geschirrkartell Glas / Porzellan / Keramik Handhabbedarf / Kurzwaren / Metwaren Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Kosmetikartikel Lebensmittel Technische Kleingeräte Müllgefäße Kundengüter / Bücher Lebensmittel / Taschenrechner / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik / Angewandte Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitärbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportausrüstung Spielzeug Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Wälder / Medizintechnik / Bauelemente	Antiquitäten Bauelemente, Bauaufsätze Bodenbeläge / Matten Bodenbeläge, Teppiche (Auslegewebe und Einzelwebe) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Bauartikel Elektrikkleingeräte Ertüchtigung Farne und Zubehör Fäßen und Leuchte Fliesen Gartenbedarf -geräte (auch Terravotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel Keramik / Kacheln Kleingeräte Kraftfahrzeug- und Motorzubehör Küchenmöbel Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge (auch Haus- und Gartengeräte wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Metall Pflanzen / Samen Reliquien / Heilkräuter Sanitärartikel Sportgroßgeräte Tapeten Wälder, Angeln- und Jagdbedarf Zoologische Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorzubehör)

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Gebäudehöhe	

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

0,3 zulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,3

2.3 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

GH_{max}
Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 97,00 m über NN) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

§ 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

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 1 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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.

Zwickerhandlungen 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

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

0 Abgrenzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
gemäß § 16 (5) BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet
gemäß § 11 (3) BauNVO

Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmittelhandel
Darin sind ausschließlich zulässig: Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m². Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind max. 10% zentrenrelevante Sortimente zulässig. Hinsichtlich der Abgrenzung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,0 m zulässig.

Baugrenze
gemäß § 23 (3) BauNVO

4 Fläche für Stellplätze
gemäß § 9 (1) 4 BauGB

Umgrenzung für Flächen für PKW - Stellplätze, Stellplatzanlage mit Zufahrt, Umfahrungen, Gehwege und Anlieferungen

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung -öffentlich-

Ein- und Ausfahrtsbereich
Zu- und Abfahrten zur Braker Straße sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

6 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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:
In der im Plan gekennzeichneten Fläche sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,3 m vorzunehmen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf das vorhandene natürliche Gelände. Die Anlage ist an der Nordseite zu begründen, die Begründung ist zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

anzupflanzender Baum
Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Abgabe sind zu ersetzen. Die Pflanzgrube der Baumstandorte ist nach FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube anzulegen (mind. 12 m² Pflanzgrube), wobei für die begründete Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumschubstränge zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Folgende Baumarten sind zulässig:

- Säulenhainbuche, Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
- Säulen-Spitzahorn Acer platanoides 'Columnare'
- Ulm, Ulmus Hybridus 'Lobel'

anzupflanzender Baum
Es ist ein standortgerechter Laubbau in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzgrube des Baumstandortes ist nach FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 anzulegen (mind. 12 m² Pflanzgrube). Die Baumscheibe ist vollständig zu begründen. Folgende Baumarten sind zulässig:

- Spitzahorn, Acer platanoides
- Hainbuche, Carpinus
- Amberbaum, Liquidambar styraciflua

Hinweis:
In einem Abstand zwischen 1,0 m und 2,5 m zwischen Baumstandort und Außenhaut von Versorgungsanlagen sind Schutzmaßnahmen (z.B. Einbau einer Wurzel Sperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen.
Bei Abständen unter 1,0 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau einer Wurzel Sperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzel Sperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.

Die Baumscheiben für die anzupflanzenden Bäume 1 und 2 sind mit niedrigem Bodenbedeckern zu begründen.

Sichtschutzbepflanzung
Westlich der geplanten Lärmschutzeinrichtung ist entlang der Flurstücksgrenze aus Gründen des Sichtschutzes eine 2m hohe Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

Fassaden und Außenwandflächen
Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind HPL-Platten und helle Putzfasen.

Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer (FD) und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5°.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig:
• max.2 selbstleuchtende Werbetafeln mit einer Größe von max. 2,05 m x 2,15 m.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht bzw. Wechselwerbung sind unzulässig.

9 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmal 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-5918961, Fax:0251-5918989, Email: lw-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10 Sonstige Hinweise:

Hinweis zum Artenschutz
Die Gebäude auf dem Flurstück 1438 sind nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, abzubauen.

Hinweis zu Telekommunikationsleitungen
In allen Straßen und Wegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschritt (FLL-Richtlinie) kann im Bauamt (Bauberater), Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gebäude mit Hausnummern
- Nebenanlage, Garage
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Vorhandener Mischwasserkanal
- Vorhandener Schmutzwasserkanal
- Vorhandener Regenwasserkanal
- Vorhandener privater Mischwasserkanal

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung vom 16.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geotechnisch eindeutig.

Bielefeld,
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Gerd Wilkens
Mühlenstraße 31
33607 Bielefeld

Diese(r) Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld,
Vorsitzender _____
Schriftführer/in _____

Dieser Entwurf hat einschließlich des Textes und der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumart
I. A. _____

Bielefeld,
Oberbürgermeister _____
Schriftführer/in _____

Dieser Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB mit dem Text und der Begründung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Baumart
I. A. _____

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. III/ Br 35 „DISCOUNTER BRAKER STRASSE / AM DAMM“
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS BETEILIGUNG
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:
21.02.2012
24.04.2012
02.10.2012
26.11.2012
18.04.2013

PLANVERFASSER:
STADT BIELEFELD
BAUMART, 600.51
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:
- VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
- ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT

DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:
- BESTANDSPLAN
- BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET:
NÖRDLICH DER BRAKER STRASSE UND ÖSTLICH DER STRASSE AM DAMM AUF DEN FLURSTÜCKEN 1437 UND 1438 DER FLUR 11, GEMARKUNG BRAKE SOWIE TEILE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE DER BRAKER STRASSE SOWIE DER GRUNDSTRAßE

GEMARKUNG/ FLUR: Brake / Flur 11
KARTENGRUNDLAGE: 15.02.2011

MARSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 M

STADT BIELEFELD STADTBEZIRK HEEPEN

NEUAUFSTELLUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. III / Br 35 "DISCOUNTER BRAKER STRASSE / AM DAMM"

SATZUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. III / Br 35