

Bebauungsplan

Nr. III / Br 35

„Discounter Braker Straße/ Am Damm“

Für das Gebiet nördlich der Braker Straße und östlich der Straße Am Bahndamm auf den Flurstücken 1437 und 1438 der Flur 11, Gemarkung Brake sowie Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Braker Straße sowie der Grundschule

Heepen

Satzung

Text

Anlage

C

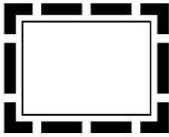
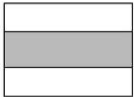
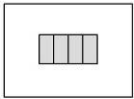
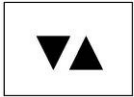
Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/ Br 35 „Discounter Braker Straße/ Am Damm“

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers – Satzung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

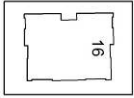
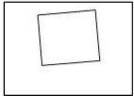
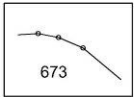


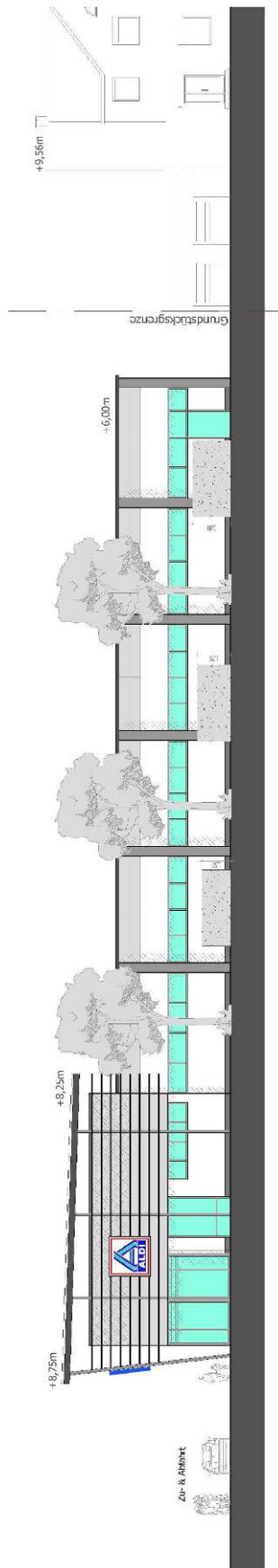
Vorhaben- und Erschließungsplan - Satzung

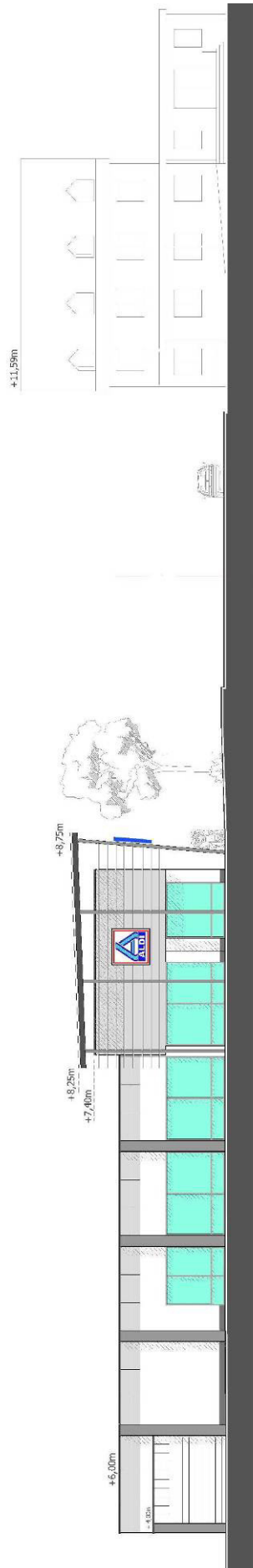
Legende / Zeichenerklärung (Verkleinerung)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	Stellplatzfläche
	Ein- und Ausfahrt
	Grünfläche
	Baum
	Mauerelement

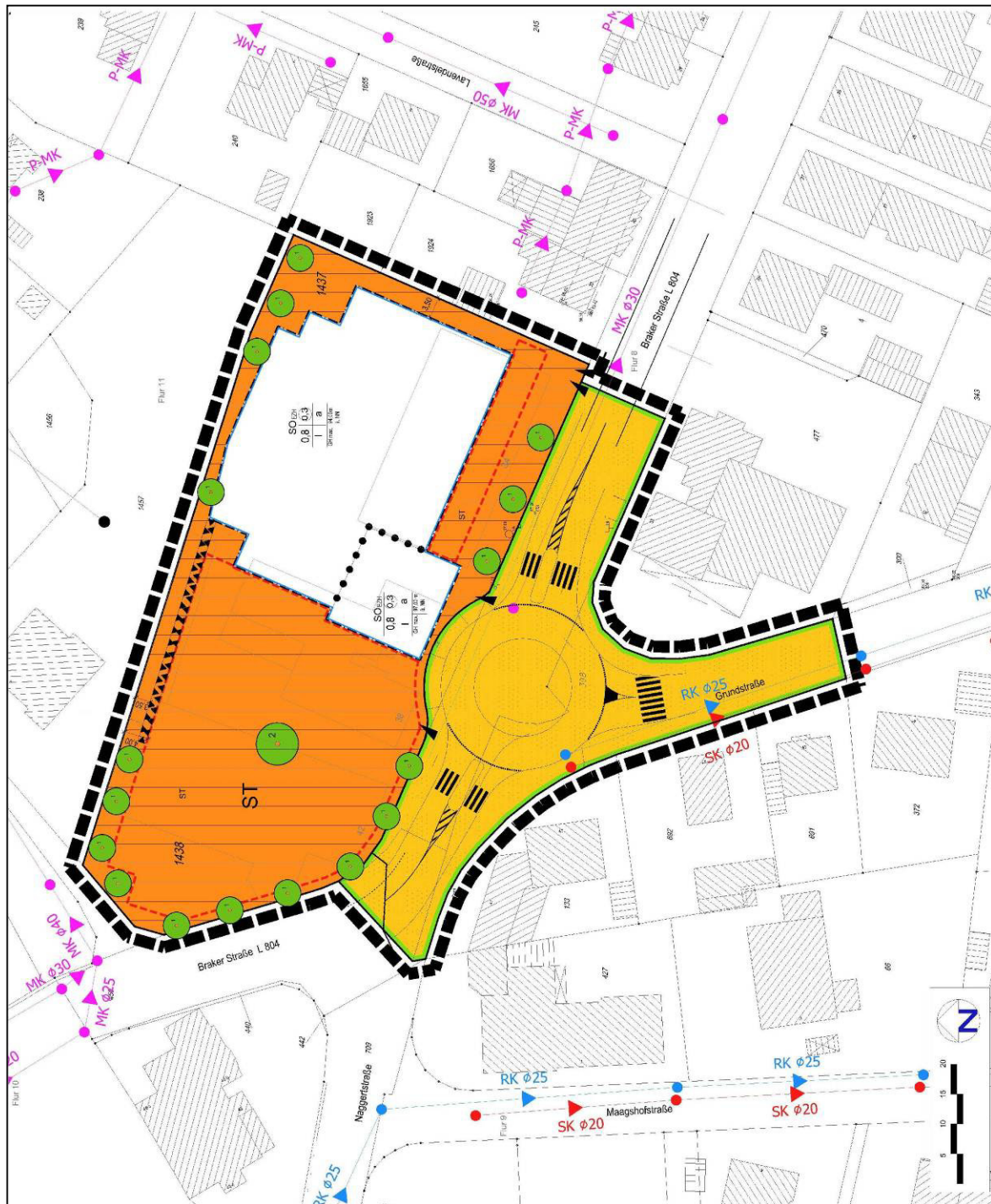
Signaturen der Katastergrundlage

	Gebäude mit Hausnummer
	Nebenanlage, Garage
	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Braker Straße -Satzung

Vorhaben- und Erschließungsplan – Ansicht Parkplatzseite -Satzung

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Satzung



3. 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.

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.

4. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

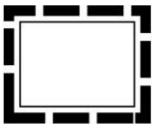
Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

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 gem. § 9 (7) BauGB

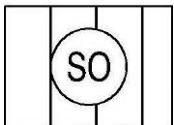


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (7) BauGB



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 Lebensmitteleinzelhandel

Darin sind ausschließlich zulässig:
Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m².
Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind max.15% zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Sortimente ist die „Bielefelder Sortimentsliste“ des am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld maßgeblich.

Zentrenrelevante Sortimentenahversorgungsrelevante Sortimente

Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel
 Getränke
 Nahrungs- und Genussmittel
 Pharmazeutika, Reformwaren
 Schnittblumen
 Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung
 Bettwäsche
 Bild- und Tonträger
 Bilderrahmen
 Bücher
 Computer und Zubehör
 Elektrokleingeräte
 Foto
 Gardinen
 Geschenkartikel
 Glas / Porzellan / Keramik
 Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
 Stoffe / Wolle
 Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte)
 Heimtextilien, Dekostoffe,
 Tischwäsche
 Hörgeräte
 Kunstgewerbe / Bilder
 Lederwaren/ Taschen/Koffer/ Regenschirme
 Musikinstrumente und Zubehör
 Optik, Augenoptik
 Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
 Sanitätsbedarf
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel/ -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
 Sportbekleidung
 Sportschuhe
 Telekommunikation und Zubehör
 Uhren / Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Wäsche / Miederwaren / Bademoden

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten
 Bauelemente, Baustoffe
 Bettwaren / Matratzen
 Bodenbeläge, Teppiche
 (Auslegware und Einzelware)
 Büromöbel
 Camping und Zubehör
 Eisenwaren / Beschläge
 Elektrogroßgeräte
 Elektroinstallationsmaterial
 Erotikartikel
 Fahrräder und Zubehör
 Farben und Lacke
 Fliesen
 Gartenbedarf / -geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)
 Gartenmöbel
 Kamine / Kachelöfen
 Kinderwagen
 Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör
 Küchenmöbel
 Lampen/ Leuchten / Leuchtmittel
 Maschinen / Werkzeuge (auch Haus- und Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
 Möbel
 Pflanzen / Samen
 Rollläden / Markisen
 Sanitärbedarf
 Sportgroßgeräte
 Tapeten
 Waffen, Angler- und Jagdbedarf
 Zoologischer Bedarf
 (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel*)

*) Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

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 NW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. I

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 und 18 BauNVO

GH_{max.} 97,0 m
ü.N.N.

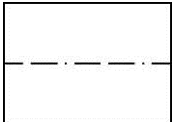
Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z. B. 97,0 m über N.N.) überschreiten. Unter Gebäudehöhe ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern zu verstehen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 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
gem. § 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

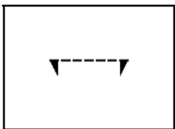
gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung – öffentlich -



Ein- und Ausfahrtbereich

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 begrünen, die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 a BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) Nr. 25a 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. Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzgrube

der Baumstandorte ist nach FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Ausgabe 2010 als überbaubare Pflanzgrube anzulegen (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,50m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate 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"
- Ulme, *Ulmus* Hybride 'Lobel'

2

anzupflanzender Baum

Es ist ein standortgerechter Laubbaum 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 m³ Pflanzgrube). Die Baumscheibe ist vollständig zu begrünen. 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 Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen) vorzusehen. Bei Abständen unter 1,0 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Beim Einbau einer Wurzelsperre ist der Abstand von 0,3 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht zu unterschreiten.

Die Baumscheiben für die anzupflanzenden Bäume 1 und 2 sind mit niedrigen Bodendeckern zu begrünen.

Sichtschutzbepflanzung

Westlich der geplanten Lärmschutzeinrichtung ist entlang der Flurstücksgrenze aus Gründen des Sichtschutzes eine 2 m 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 Putzfassaden.

Dachgestaltung

FD

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. 2,05m x 2,15m

Werbeanlagen mit wechselndem Licht bzw. Wechselwerbung sind unzulässig.

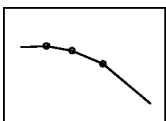
10. **Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

gemäß § 9 (6) BauGB

Natur-, Boden- und Baudenkmäler 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: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



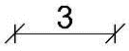
Flurstücksgrenze

450

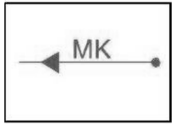
Flurstücksnummer, z.B. 450



Vorhandene Gebäude



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



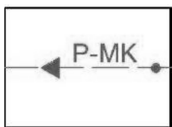
Vorhandener Mischwasserkanal



Vorhandener Schmutzwasserkanal



Vorhandener Regenwasserkanal



Vorhandener privater Mischwasserkanal

Hinweis zum Artenschutz

Die Gebäude auf dem Flurstück 1438 sind nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, abzureißen.

Hinweis zu Telekommunikationsleitungen

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

Die der Planung zugrunde liegende Vorschrift (FFL-Richtlinie) kann im Bauamt (Bauberatung), Wilhelmstraße 3, 33602 Bielefeld eingesehen werden.