

Bebauungsplan

Nr.: III/ H 7.2

„Baumarkt Kleebrink“

Satzung

Textliche Festsetzungen

4. Angabe der Rechtsgrundlagen und textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137);

gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 243, 233 BauGB werden die Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, d.h. es gelten

das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~17.12.1997~~ (BGBl. I S. **3108**) und

das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626);

nach § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB (neue Fassung) besteht weiterhin die Möglichkeit, einzelne Schritte des Verfahrens, die noch nicht begonnen worden sind, nach den Vorschriften des BauGB in der neuen Fassung (Bekanntmachung vom 27.08.1997) durchzuführen;

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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.1997 (GV. NW S. 458).

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.

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauO NW und können gemäß § 84 (3) BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW. 1995 S. 218) als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV 90

1. Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB



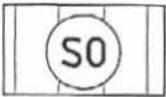
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten

gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- soweit sich dieses nicht durch Zeichen, Raster und dergleichen ergibt -

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Baumarkt und Gartenmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb

gemäß § 11 (3) BauNVO

Zulässig sind Bedarfsartikel der folgenden Sortimente:

a. Werkzeuge / Beschläge

Heimwerkermaschinen und Zubehör, Werkzeuge aller Art und Kleiseisenwaren, Befestigungstechnik, Beschläge, Sicherheitstechnik, Regalsysteme, Baumaschinen und -geräte, Draht, Ketten, Seile

b. Elektroartikel

E-Installationen, Kabel und Zubehör, Antennen, Schwachstromtechnik, Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Leuchtmittel und Leuchten aller Art ohne Wohnraumleuchten, Stromwandler, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bedarf

c. Malerartikel

Farben aller Art, Malerwerkzeuge, Gips- und Spachtelmasse, chemisch technische Produkte, Reinigungsmittel und -geräte, Klebstoffe, Dekorationsartikel, Folien, Tapeten und sonstiger Wandbelag, Putze, Teppichboden und sonstiger Bodenbelag

d. Holzprodukte

Konstruktionsholz, Leisten und Latten, Boden-, Wand- und Deckenverkleidungen, Befestigungstechnik, Holz für Möbelbau, Regalsysteme, Kleinmöbel, Saunen und Zubehör, Plattenzuschnitt

e. Sanitärartikel

San.-Installation, Sanitär-Objekte, Armaturen und Zubehör, Heizungsbau, Badausstattung, Badmöbel, Duschkabinen, Spiegel, Regalsysteme, Kaminöfen und Zubehör

f. Gartenartikel

Pflanzen aller Art, Gartengeräte, Pflanzennahrung und Pflege, Erden, Sämereien, Zaunbau und Gartenholz, Gartenbau- und Dekorationsartikel, Teichbau und Teichpflege, Brennmaterial, Leitern, Garten- und Gewächshäuser, Pflanztöpfe und Vasen, Gartenkamine, Bewässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Garten- und Campingmöbel, Zelte und Zubehör, Grillgeräte und Zubehör

g. Baustoffe / Bauelemente

Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen, Lager- und Transportbehälter, Bedachungsmaterialien, Isolierung, Ausbaustoffe, Bau-Be- und Entwässerung, Baumörtel und Kleber, Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Steine, Pflaster, Gerüste, Bauprofile, Bautenschutzmittel, Zuschlagstoffe

h. Autozubehör, Zweiräder, Zweirad-Zubehöri. Einzelartikel

auf einer Verkaufsfläche von max. 500m²:

Batterien, Korb- und Flechtwaren, Tierfutter, Fachliteratur, berufsspezifische Arbeitskleidung, Wohnraumleuchten.

Im festgesetzten Sondergebiet ist eine Bruttogeschoßfläche von 14.000 m² für den Bau- und Gartenmarkt zulässig. Die Verkaufsfläche darf, einschließlich der Verkaufsfläche des zulässigen Musterhauses maximal 14.500 m² (davon sind 3.500 m² Außenverkaufsfläche) betragen.

Zulässig ist im Sonstigen Sondergebiet ein zum Zwecke der Warenpräsentation zu verwendendes Musterhaus. Für das Musterhaus ist eine Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,86 zulässige Grundflächenzahl von max. 0,86

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 18 (1) BauNVO

z.B. GH_{max}= 10,00 m Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Metern

Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

obere Bezugspunkte:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Traufhöhe)
- oberer Abschluß der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern

unterer Bezugspunkt:

- Bezugshöhe von NN-Höhe 87,80 m.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 3,0 m.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

5. **Flächen für Stellplätze**
gem. § 9 (1) 4 BauGB



Flächen für Stellplätze

6. **Verkehrsflächen und Flächen zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



private Verkehrsfläche

Anmerkung:

Die Einteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in Gehweg, Begleitgrün, Fahrbahnen und dergleichen ist nicht verbindlich festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt.

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 (1) 11 BauGB



Bereiche ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

7. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Entsorgung, mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
gemäß § 9 (1) 13, 14 und 21 BauGB

Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Hinweisende Darstellung von vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Anmerkung:

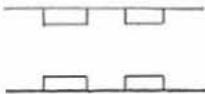
Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur soweit dargestellt, wie sie entweder zur Verständlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes dienen oder wenn sich aus der Lage der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen Auswirkungen auf die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben.



vorhandene Kanaltrassen

Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern im Grundsatz entsprechende Schutzstreifen und einen Verzicht z.B. auf Überbauung und Bepflanzung. Bauliche und andere Veränderungen im Bereich der Leitungstrassen erfordern daher eine Abstimmung mit den entsprechenden Leitungsträgern.

Die Trassen der Regen- und Schmutzwasserkanäle dürfen - soweit nichts anderes bestimmt ist - in einem Abstand von mind. 2,50 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut und mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In diesem Bereich dürfen die Leitungs- bzw. Kanaldeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.



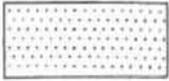
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger

8. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Begrünung der Stellplätze

Stellplatzflächen sind in regelmäßigem Raster zu begrünen. Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Baumarten wie z. B. Stiel-Eiche, Winter-Linde, Hainbuche oder Ahorn zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlagen vorzunehmen.

Für die Baumpflanzungen sind durchgehende Grünstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen in einer Breite von 2,00 m anzulegen und mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen.

Anmerkung:

Die anzupflanzenden Bäume sind auf die notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu beseitigenden Bäume anzurechnen.



Randeingrünung der Straße „Kleebrink“

Entlang der Straße „Kleebrink“ sind in regelmäßigen Abständen insgesamt 8 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Baumarten sind z.B.: Stiel-Eiche, Winter-Linde, Esche, Ahorn und Hainbuche. Die Standorte der Bäume sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Anmerkung:

Die anzupflanzenden Bäume sind auf die notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu beseitigenden Bäume anzurechnen.

Vorgartenflächen - Bepflanzungsflächen

Entlang der Eckendorfer Straße ist ein Streifen in der Breite von mind. 5m sowie entlang der Vogteistraße ein Streifen von mind. 2,50m durchgängig als Vorgartenfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Als Ausnahme ist auf den Vorgartenflächen entlang der Vogteistraße eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 9 m zulässig. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Stellplatz- oder Lagerfläche oder zum Aufstellen von Werbeanlagen genutzt werden. Die in diesen Flächen vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die

vorhandene Baumpflanzung ist durch anzupflanzende Bäume innerhalb der festgesetzten Vorgartenflächen lückenlos in einem Abstand von max. 20,0 m zu ergänzen. Geeignete Baumarten sind z.B.: Stiel-Eiche, Winter-Linde, Esche, Ahorn und Hainbuche.

Entlang der Eckendorfer Straße ist zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Scheinwerfer eine immergrüne dichte Abpflanzung mit einer Mindesthöhe von 0,80 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Anmerkung:

Die anzupflanzenden Bäume sind auf die notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu beseitigenden Bäume anzurechnen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



eingemessener, zu erhaltender Baum

(Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.)



20

überplanter Baum

Die Beseitigung der innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend gekennzeichneten Bäume ist nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung der zulässigen baulichen Anlage steht und Ersatzpflanzungen (jeweils ein Baum als Ersatzpflanzung pro zu beseitigendem Baum) in Form von hochstämmigen Laubbäumen vorgenommen werden (zu Qualitäten und Arten der anzupflanzenden Bäume siehe textliche Festsetzungen Punkt „Begrünung der Stellplätze“).

Anmerkung:

Die anzupflanzenden Bäume sind auf die notwendigen Ersatzpflanzungen für die zu beseitigenden Bäume anzurechnen.

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld" in der gültigen Fassung ist im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. III / H 7.2 „Baumarkt Kleebrink“ anzuwenden.

9. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metalltrapezbleche, Glas, Stahl sowie Putze.

Die Fassade entlang der Eckendorfer Straße ist in einem Anteil von 5% der Fassadenfläche zu begrünen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Als Ausnahme sind:

für die baulichen Anlagen des Gartenmarktes Dachneigungen bis maximal 25°

für die baulichen Anlagen des Musterhauses Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- auf der Nord- und Westseite des Bau- und Gartenmarktes bis zu einer Gesamtgröße von 5% der jeweiligen Fassadenflächen;
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes (SO) nur in einer Höhe von bis zu 6 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10m) über dem Gelände errichtet werden. Die Fahnenmasten dürfen insgesamt eine Anzahl von 18 nicht überschreiten. Mehr als drei baugleiche Einzelanlagen in enger räumlicher Beziehung sind unzulässig.
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und als innenbeleuchtete Werbeanlage in Signalfarben betrieben werden.

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- wenn sie auf den Dachflächen errichtet werden,
- wenn sie in einem Abstand von weniger als 13m von dem befestigten Fahrbahnrand der Eckendorfer Straße errichtet werden.

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

gemäß § 9 (6) BauGB

Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Anmerkung:

Die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Bielefeld vom 22.06.1995" in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Ggf. ist ein besonderes Verfahren notwendig.

Bodendenkmalpflege

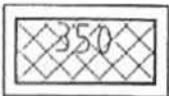
Im Planungsbereich liegt ein umfangreiches Brandgräberfeld der vorrömischen Eisenzeit. Sämtliche Erdbewegungen und Baumaßnahmen sind dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens vier Wochen vorher schriftlich mitzuteilen, um dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zur archäologischen Untersuchung zu geben.

Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

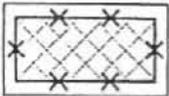
Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 993

Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Zu beseitigendes Gebäude /-Gebäudeteil

