

# Bebauungsplan

Nr.: I / B 11

Dieselstraße

Satzung

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 11 "Dieselstraße"  
der Stadt Brackwede, Kreis Bielefeld

T e x t

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960  
(BGBl. I, S. 341),

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW -  
vom 23. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur  
Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 und des  
§ 9 (2) BBauG,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-  
verordnung - BauNVO -) vom 26. November 1968 (BGBl. 1968 I, S. 1237)

I. Art der baulichen Nutzung

1. Mischgebiet (Mi) - § 6 BauNVO -

Abweichend von § 6 (3) BauNVO sind auch ausnahmsweise  
Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsied-  
lungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen  
nicht zugelassen.

2. Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE (N) )  
- § 8 (4) BauNVO -

Abweichend von § 8 (2) BauNVO sind nicht zugelassen:  
Lagerplätze.

Wegen der in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes  
vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind entspre-  
chend § 8 (4) BauNVO nur nicht störende Handwerksbetrie-  
be und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig,  
wie zum Beispiel:

Augenoptikerwerkstätten  
Bäckereien (Laden und  
Backstube)  
Bandagistenwerkstätten  
Buchbindereien  
Bürstenmachereien  
Chirurgische Instrumen-  
tenwerkstätten

Gürtlereien (Lampen)  
Holzbildhauerwerkstätten  
Klempnerwerkstätten  
Installationswerkstätten  
Korbmacherwerkstätten  
Küfereien und Böttchereien  
Kürschnerereien  
Lagergebäude

Konditoreien  
Dekorationswerkstätten  
Drechslereien  
Edelsteinschleifereien  
Elektroinstallationswerkstätten  
Elektromaschinenbauwerkstätten  
Fleischereien  
Friseurbetriebe  
Galvanisierungswerkstätten  
Glasbläsereien  
Glas- und Porzellanwerkstätten  
Glasschleifereien und Glasätzereien  
Töpfereien  
Uhrmacherwerkstätten  
Vergolderbetriebe (Rahmen, Bücher)

Malerwerkstätten  
Musikinstrumentenwerkstätten  
Orthopädische Gerätewerkstätten  
Putzmachereien  
Radio- und Fernsehwerkstätten  
Sattlereien und Polsterereien  
Schneidereien  
Stickereien und Strichereien  
Schuhmachereien  
Täschnereien  
Wäscheschneidereien  
Handwebereien und Handspinnereien  
Zahntechnikerwerkstätten  
Goldschmiedewerkstätten  
Handschuhmachereien  
und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO -

Die Grundstückswindestgröße im GE-Gebiet muß 1500 qm betragen.

4. Allgemeines

Die 1- bis 1 1/2-geschossige Altbebauung im Mischgebiet kann zu einer zweigeschossigen Bebauung gemäß der Legende im Plan aufgestockt werden.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im Mischgebiet, soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Gebäudetiefe von 13,00 m bebaut werden. Hintere eingeschossige Anbauten sind bis zu einer Höhe von 2,90 m ausnahmsweise zulässig.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen begrenzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach § 7 BauO NW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind, außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

III. Pkw-Stellplätze in allen Baugebieten (Richtzahlen)

Je Wohnung ist mind. ein Pkw-Stellplatz anzulegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist für jede 4. Wohnung zusätzlich ein Stellplatz anzulegen bzw. auszubauen.

Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist für je 50 qm Bruttogeschosfläche einschl. der Nebenräume mindestens ein Pkw-Stellplatz anzulegen.

Darüber hinaus ist für Schank- und Speisewirtschaften für 5 Gästепlätze und bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes für je 3 Betten mindestens ein Pkw-Stellplatz erforderlich.

Bei Gewerbebetrieben einschl. der Lagerräume ist entweder für je 50 qm Bruttogeschosfläche oder für je 3 Beschäftigte mindestens ein Pkw-Stellplatz auszubauen, wobei die Berechnung des jeweils größten Bedarfs aus den Ermittlungen zugrunde zu legen ist.

IV. Bindungen für Bepflanzungen

Bei der Planung wurde möglichst auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen. Dieser Baumbestand ist somit bei der Planungsdurchführung weitgehendst zu erhalten.

Die mit bodenständigen Eichen-Buchen-Hochwald bewaldete Fläche im Nordosten des Plangebietes ist von Müll- und sonstigen Ablagerungen zu befreien und als kleines Erholungsgebiet auszubauen (Fußweganlagen, Anordnung von Bänken).

Die Bindung für Bepflanzungen besonders in den Sichtfeldern der einmündenden Straßen ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt.

V. Gestaltung

1. Kellergaragen sind unzulässig. Desgleichen Rampen für Tiefgaragen in Vorgärten. Ausnahmsweise können Garagen im Keller zugelassen werden, wenn die Gelände-Verhältnisse eine direkte Zufahrt ohne Anordnung einer Rampe gestatten.

Einzelgaragen sind nur im oder am Hauptgebäude zu errichten.

Einzel- und Sammelgaragen erhalten ein Flachdach.

Ist eine gemeinsame Grenzbebauung durch Garagen vorgesehen, so sind Tiefe, Gesimshöhe und Dachneigung der Garagen aufeinander abzustimmen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

## 2. Dachgestaltung

Soweit in der Legende zum Bebauungsplan unter "Weitere Festsetzungen" und "Sonderregelungen" nichts festgesetzt ist, gelten nachstehende Bestimmungen:

Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.

Dachaufbauten dürfen nicht errichtet werden. Die Dacheindeckung, ausschließlich der Garagen, hat in einer harten Bedachung zu erfolgen.

Farbe: Dunkelbraun bis schwarz.

## 3. Sockelhöhen

Die im Bebauungsplan angegebene Gebäudesockelhöhe bezieht sich auf die angegebene Höhe der ausgebauten Straße (Bordsteinhöhe).

Bei geneigtem Gelände erfolgt die Festlegung der Sockelhöhe als Mittelmaß zwischen den unterschiedlichen Höhen der Gebäudeecken bei gleichem Fußbodenniveau.

## 4. Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind zusammengefaßte Müllboxanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgarage einzubauen.

## 5. Straßenbeleuchtung

Die Masten für die Straßenbeleuchtung sind an der Grundstücksgrenze so aufzustellen, daß Geh- und Straßenverkehr nicht behindert werden.

## VI. Einfriedigungen

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

ive Einfriedigungen sind unzulässig. Zulässig sind Bepflanzungen sowie bepflanzte Spriegelzäune, planzte Spanndrahtzäune und bepflanzte Drahtzäune.

Werbegebiet werden außerdem straßenseitig benutzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Pfosten sind in Stahl oder Holz zu erstellen.

Bepflanzungen und Einfriedigungen der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Bei Einmündungen in nicht qualifizierte Straßen sind für die Breite der Sichtfelder Katheten von je 20,00 m, in Straßennachse gemessen, zugrunde zu legen.

Einmündungen in qualifizierte Straßen gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder.

#### Werbeanlagen

##### Werbeanlagen im Mischgebiet (Mi)

Werbeanlagen sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Fassade des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig.

Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig.

Zusätzlich zu diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm angebracht werden.

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,5 qm und einer Höhe von 3,00 m zugelassen.

##### Werbeanlagen in allen Baugebieten.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nur im Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen auf geneigten Dächern sind in allen Baugebieten unzulässig. Generell dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit für Lichtanlagen keine Signalfarben (rot und grün) verwendet werden.

### 3. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

## VIII. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

1. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.

2. Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen, die mehr als 70 cm über die Straßenkrone hinausragen, abgetragen werden.

Kraftfahrzeuge und sonstige Gegenstände, die die Übersicht behindern, dürfen im Sichtfeld einmündender Straßen nicht aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Der im Plan kenntlich gemachte Schutzstreifen der Westfälischen Ferngas AG beträgt 8,0 m.

angestrebte städtebauliche Ordnung sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden:

1. die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auch außerhalb der bebaubaren Flächen,
- 2) Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen
3. eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen,
4. die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Diese Ausnahmen (Punkte 3 + 4) gelten nur für Grundstücke, bei denen die Baulichkeiten in der Katastergrundlage dieses Bebauungsplanes als Bestand eingetragen sind.