

# OFFENLEGUNGSPLAN

## ÄNDERUNGEN SIEHE ÄNDERUNGSPLAN

ÄNDERUNGSBEREICHE

RK 6560N

Flur 17

GE I g FD

GE V g FD

GE V o FD

GE (N<sub>1</sub>) I g FD

GE III g FD

GE (N<sub>2</sub>) II o FD

GE (N<sub>2</sub>) II o FD

GE (N<sub>2</sub>) I g FD

Flur 19

GE (N<sub>2</sub>) II o FD

GE (N<sub>2</sub>) II o FD

RK 6460N

RK 6460S

RK 6560S

Flächen gem. § 9 (1) 2a BBAuG  
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen. Die baulichen Anlagen in geschlossener Bauweise sind vor Festsetzung der baulichen Anlagen in offener Bauweise zu errichten.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Gärten und Stellplätze

Im Gewerbegebiet - GE - sind Gärten und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Allgemeines Wohngebiet - WA - angrenzen, zulässig. Auf anderen Grundstücksflächen sind Gärten und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einschränkungen siehe Gestaltungsplan.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BBAuG.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BBAuG zugunsten eines Versorgungsträgers.

Mit Gef.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) 21 BBAuG zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen und der Versorgungsträger.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Die Festsetzungen der Baugabebauordnung Brackweide werden im Plangebiet des Bebauungsplanes 1/8 23 durch diesen Plan aufgehoben.

### SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Achse der geplanten A 47 (B 61 n)

vorhandene Bebauung

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandener Schmutzwasserkanal mit Angabe des Querschnittes

vorhandener Regenwasser-Kanal mit Angabe des Querschnittes

geplanter Schmutzwasser-Kanal

geplanter Regenwasser-Kanal

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B

Übersicht:

- 9,38 ha Gewerbliche Baufläche
- 7,58 ha Allgemeines Wohngebiet
- 3,21 ha Öffentliche Verkehrsfläche
- 2,03 ha Flächen für die Landwirtschaft
- 0,01 ha Versorgungsfläche
- 22,21 ha Größe des Plangebietes

## STADT BIELEFELD STADTBEZIRK BRACKWEDE BEBAUUNGSPLAN NR. I/B23 -GLADBECKER STRASSE - ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET BERLINER STRASSE, STRASSEN  
SUNDERWEG UND TÜRTERWEG SOWIE GLADBECKER STRASSE

GEMARKUNG BRACKWEDE FLUR 19

A. AUSFERTIGUNG

M.1:1000

### NUTZUNGSPLAN

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Nutzungsplan und einem Gestaltungsplan mit zugeordneten Texten. Außerdem gehören zu diesem Plan eine Begründung und ein Eigentumerverzeichnis.

#### RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256).

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1976 (GV. NW 1976, S. 299).

In Verbindung mit § 1a der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1976 (GV. NW 1976, S. 98).

Soweit im Bauordnungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 15. 9. 1977 -), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Ventile gegen die gem. § 1a BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1a Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

#### FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
Zulässig sind nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe".

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (N) Nutzungsbeschränkung  
Zulässig sind nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe".

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (N) Nutzungsbeschränkung  
Zulässig sind nur "nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe". Die entstehenden Immissionen dürfen an der südlichen Abgrenzung des Gebietes nachweislich 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber nicht überschreiten. Die Erschließung der Baugrundstücke an der Planstraße 6027 sowie die Zufahrten zu Gärten und Stellplätzen dürfen nur von dieser Straße her erfolgen.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (N) Nutzungsbeschränkung  
Zulässig sind nur bauliche Anlagen für Wohnungen, für Arbeits- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (1) 2 Hf. 1 BauNVO) sowie Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (1) 2 BauNVO.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO; auch die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

Flächen gem. § 9 (1) 2a BBAuG

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Siehe die Grenze der zumutbaren Belastung durch Lärmimmissionen, die von der Bundesbahn bzw. von der geplanten A 47 ausgehen, überschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Grundstücksflächen und auf eigene Kosten vorzunehmen.

Masse der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BBAuG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

I, II, III, V

II - III

GRZ 0,3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BBAuG und §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Baulinie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen; als Ausnahme ist ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie bis zu max. 5,0 m zulässig, wenn dadurch keine gestalterische Verschlechterung der Stellung und Anordnung der Baukörper entsteht.

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Geschosshöhen, sofern sich durch die festgesetzten Geschosshöhen keine geringeren Maße ergeben.

Vorhandene bauliche Anlagen, die teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, können ausnahmsweise als in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen gelten, wenn:

- a.) städtebauliche Belange nicht die Beseitigung der Abbaubestanz notwendig machen,
- b.) die Erweiterung der bestehenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung dieser Gebäude ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

Abzubrechende Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen:

Nutzungsänderungen sind bei abzubrechenden Gebäuden und Gebäudeteilen unzulässig. Bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind mit Genehmigung zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

geneigte Dächer; weitere Einzelabsetzungen siehe Gestaltungsplan

Flachdach; weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan

Neigung der geneigten Dächer 40° - 45°, bzw. 30° - 35°

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBAuG:

öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BBAuG mit Straßenbegrenzungslinien.

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenzufahrten 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Diese gilt auch für jegliche Absperrungen vor Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Grundstückszu- und -abfahrt gem. § 9 (1) 11 BBAuG

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBAuG:

Flächen für die Landwirtschaft

Versorgungsflächen gem. § 9 (1) 12 BBAuG

Versorgungsfläche - Gasreglerstation