

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

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

GEMARKUNG BRACKWEDE FLUR 19

.... AUSFERTIGUNG M.1:1000

NUTZUNGSPLAN

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

RECHTSGRUNDLAGEN:

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

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

In Verbindung mit § 1a3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 22. Januar 1976 (GV. NW 1976, S. 96).

Soweit im Baunutzungs- 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 12. 1. 1977 - die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verteile gegen die gem. § 1a3 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1a1 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 einbehaltenden Immobilien dürfen an der südlichen Abgrenzung des Gebietes nachweislich 40 dB(A) nachts und 55 dB(A) tagsüber nicht überschreiten. Die Erschließung der Grundstücke an der Planstraße 6027 sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur von dieser Straße her erfolgen.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (N) Nutzungsbeschränkung
Zulässig sind nur bauliche Anlagen für Wohnungen, für Aufträge- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsleiter (§ 8 (1) 3 Ziff. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) 2 BauNVO

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

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Sofern die Grenze der zumutbaren Belastung durch Lärmwirkungen, die von der Bundesbahn bzw. von der geplanten A 47 ausgehen, überschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen von den Grundstückseigentümern auf den eigenen Grundstücken und auf eigene Kosten vorzunehmen.

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

I, II, III, IV
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als Ausnahme ist eine 1-geschosige Bebauung zulässig, wenn die zulässige bauliche Nutzung eine Mindesthöhe von 5 m erreicht.
Zahl der Vollgeschosse zwingend

GRZ 0,3
Grundflächenzahl z,3

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

o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Baulinie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, als Anleihe 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 Befreiung der Altbausubstanz nachteilig 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 der Grundstücke festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

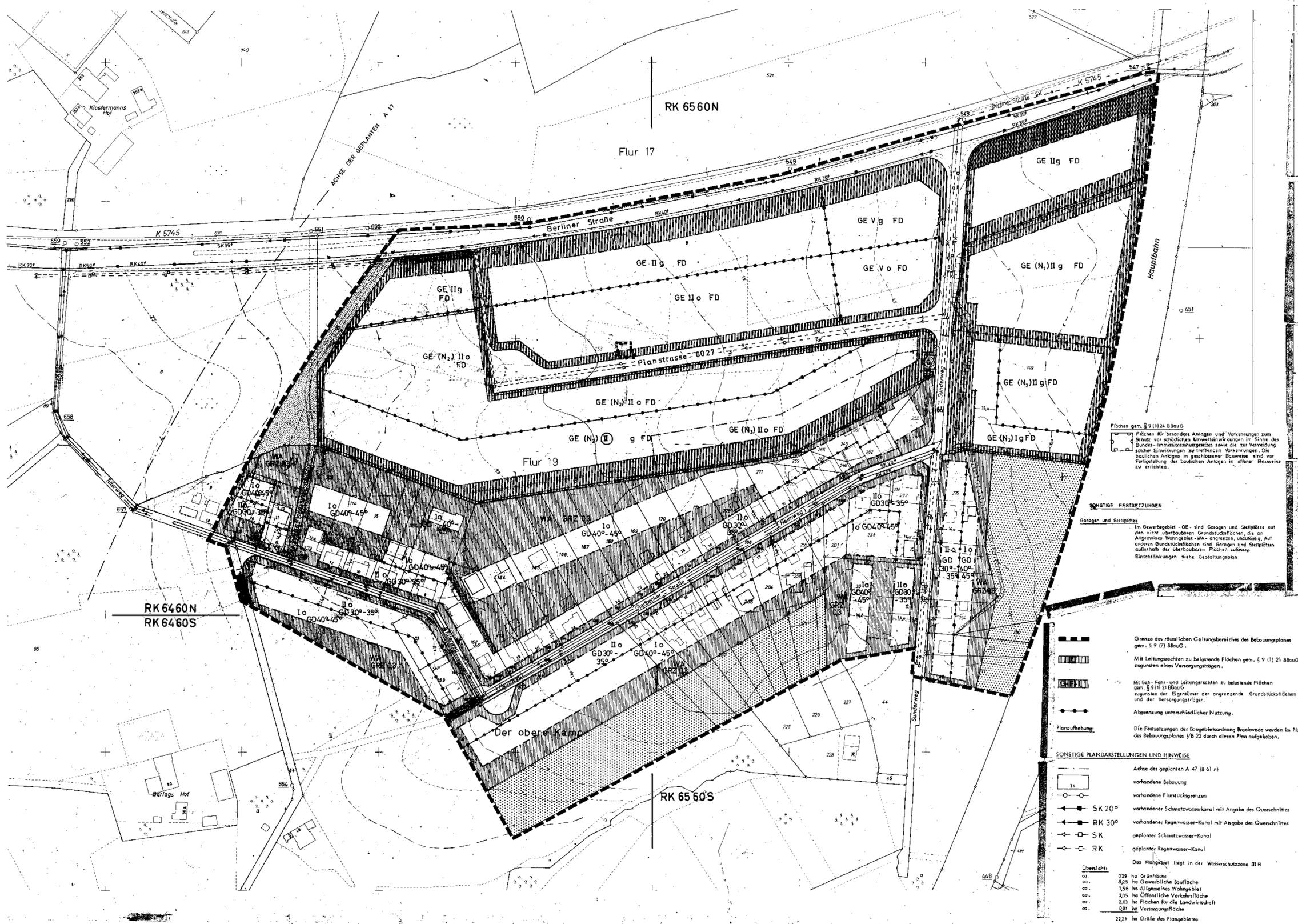
Abzulebende Gebäude auf öffentlichen Verkehrsflächen:
Nutzungsänderungen sind bei abzulebenden Gebäuden und Gebäudeteilen und bauliche Änderungen an und in diesen baulichen Anlagen sind mit Genehmigung zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

GD geneigte Dächer; weitere Einzelbestimmungen siehe Gestaltungsplan
FD flachdach; weitere Festsetzungen siehe Gestaltungsplan
40°-45° Neigung der geneigten Dächer 40° = 45°, bzw. 30° = 35°
Verkehrsfächen gem. § 9 (1) 11 BBauG:

öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BBauG mit Straßenbegrenzungslinie.
Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garagenanlagen 2,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen vor Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
Grundstücks- Zu- und Abfahrten von der Berliner Strasse aus sind unzulässig.

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (1) 18 BBauG:
Flächen für die Landwirtschaft
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 12 BBauG
Örtliche Grünfläche gem. § 11 8 BBauG
Öffentliche Grünfläche

Versorgungsfäche - Gasregulation



Flächen gem. § 9 (1) 24 BBauG
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen zu treffenden Vorkehrungen. Die baulichen Anlagen in geschlossenen Bauweise sind vor Fertigstellung der baulichen Anlagen in offener Bauweise zu errichten.

Sonstige Festsetzungen
Garagen und Stellplätze
Im Gewerbegebiet - GE - sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an Allgemeines Wohngebiet - WA - grenzen, unzulässig. Auf anderen Grundstücksflächen sind Garagen 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen und der Versorgungsträger.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Planauflösung:
Die Festsetzungen der Baugestaltung Brackwede werden im Plangebiet des Bebauungsplanes I/B 23 durch diesen Plan aufgehoben.

Sonstige Planandstellungen und Hinweise
Achse der geplanten A 47 (B 61 n)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandener Regenwasserkanal mit Angabe des Querschnittes
vorhandener Regenwasser-Kanal mit Angabe des Querschnittes
geplanter Regenwasser-Kanal
geplanter Regenwasser-Kanal
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B

Übersicht:
ca. 0,29 ha Grünfläche
ca. 0,25 ha Gewerbebaufläche
ca. 7,58 ha Allgemeines Wohngebiet
ca. 3,05 ha Öffentliche Verkehrsfläche
ca. 2,03 ha Flächen für die Landwirtschaft
ca. 300 ha Versorgungsfäche
22,1 ha Größe des Plangebietes

<p>DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEN KATASTERNUNTERLAGEN ÜBEREIN. DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT.</p> <p>BIELEFELD, DEN STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR KATASTERSAMT VERMESSUNGSDIREKTOR</p>	<p>ENTWURF UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERFOLGTE DURCH</p> <p>BIELEFELD, DEN STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT I.A.</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IST GEMÄSS § 2 (II) UND (6) DES BUNDEBAUGESETZES VOM 18.08.1976 - BOB I S. 2256 - AM 15.02.1978 - BOB I S. 2256 - IN DER ZEIT VOM ... OFFENTLICH AUSGELEBEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>BIELEFELD, DEN OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER</p>	<p>DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4 ABS. 8 DES BUNDEBAUGESETZES VOM 18.08.1976 - BOB I S. 2256 - AM 15.02.1978 - BOB I S. 2256 - IN DER ZEIT VOM ... ÖFFENTLICH AUSGELEBEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.</p> <p>BIELEFELD, DEN STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT I.A.</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (II) UND (6) DES BUNDEBAUGESETZES VOM 18.08.1976 - BOB I S. 2256 - AM 15.02.1978 - BOB I S. 2256 - IN DER ZEIT VOM ... VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER</p>	<p>DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 11 DES BUNDEBAUGESETZES VOM 18.08.1976 - BOB I S. 2256 - MIT VERLEHUNG VOM ... GENEHMIGT WORDEN.</p> <p>DETMOLD, DEN DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE A.Z.</p>	<p>DIESER GENEHMIGTE PLAN WIRD MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 12 DES BUNDEBAUGESETZES VOM 18.08.1976 - BOB I S. 2256 - AB ... ZU JEDERZEIT EINSICHT BEREITZHALTEN. DIE GENEHMIGUNG UND DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN SIND AM ... IN DEN BEIDEN BIELEFELDER IMBETRIEBEN (NEUE WESTFÄLISCHE UND WESTFÄLISCHE BLATT) ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.</p> <p>BIELEFELD, DEN STADT BIELEFELD DER OBERSTADTDIREKTOR PLANUNGSAMT I.A.</p>
---	---	---	---	--	---	---