I/B 31 Anlage = plan Z. Offenlegungsplan 1. Ausf.

ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN

Gem. Quelle

Fl. 1

I/Q 25

RK. 6462S

RK. 6561N

RK. 6461N

RK. 6461S

I/Q 3

I/B9

Bundesbahn

Kupferhammer

Am Kupferhammer

Gem. Brackwede

Fl. 1

MARIENFELDERSTR.

WIENER STRASSE

PLANUNGSSTRASSE (HEINEMANNSTRASSE)

BROCKHAGENER STRASSE

GÜTERSLOHER STRASSE B61

Nebenbahn

ANSCHLUSS TEILPLAN 1

TEILPLAN 2

ANSCHLUSS TEILPLAN 2

Brockhagener Straße

Güterslohe Straße

WINTERBACH

Kläranlage

Pumpst.

Kl. Kirchweg

Am Kirchweg

Anschlußgleis

Hammerbach

Teich

Graben

Fußweg

Radweg

Schutzgebiet

Schutzzone

Quelle

Gem. Brackwede

Fl. 1

GI N GRZ 0,8 BMZ 9,0
FD

GE o1 GRZ 0,8 GFZ 2,0 III
FD

GE o1 GRZ 0,8 GFZ 2,0 III
FD

FD GE Ng GRZ 0,8 GFZ 1,6 (II-III)

GE FD o1 GRZ 0,8 GFZ 2,0 III

FD GE Ng GRZ 0,8 GFZ 1,6 (II-III)

KII

KIII

KII

KIII

IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE LIEGT AN DER NORDGRENZE ZU DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN IN DER BROCKHAGENER STRASSE EINE 110 KV-LEITUNG

Diese Plan/Text ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.
Detmold, den 6. OKT. 1983
Az. 35.21.11 Gütersloh 6 Der Regierungspräsident

DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES UND DIE GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT DER FESTSETZUNGEN WIRD FESTGESTELLT

BIELEFELD, DEN

STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
KATASTERAMT

AUFTRAG ZUR AUSFERTIGUNG DES PLANES WURDE DURCH DEN RAT DER STADT AM 26. MÄRZ 1981 BESCHLOSSEN

DIESER PLAN IST GEM. § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949 UND § 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.8.1979 (GV NW 1979 S 490) VOM RAT DER STADT AM 26. MÄRZ 1981 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN

BIELEFELD, DEN 31. MÄRZ 1981

OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG (GEM. § 2 (6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... BGBL I S ...) VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDE AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

BIELEFELD, DEN

STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
I A

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHL. DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG (GEM. § 2a ABS. 6 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949) AM ... VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

BIELEFELD, DEN

STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
I A

OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

IN DIESEM PLAN EINGETRAGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 2 (1) UND (6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949 AM ... VOM RAT DER STADT ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN

DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE AM ... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

BIELEFELD, DEN

STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT
I A

OBERBÜRGERMEISTER RATSMITGLIED SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949 AM 26. OKT. 1983 DER GENEHMIGUNG DER REGIERUNG ZU GÜTERSLOH MIT VERFÜGUNG VOM 24. OKT. 1983 AZ. 35.21.11 GÜTERSLOH 6 GENEHMIGT WORDEN

DETMOLD, DEN 19. AUG. 1983

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

DIESER GENEHMIGTE PLAN WIRD MIT DEM TEXT UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 12 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 6.7.1979 BGBL I S 949, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ... VOM ... BGBL I S ...) ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN

DIE GENEHMIGUNG UND DER ORT DER BEREITHALTUNG DES BEBAUUNGSPLANES WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN SIND AM 24. Okt. 1983 BEIDEN BIELEFELDER TAGESZEITUNGEN UND IN WESTFÄLISCHE UND WESTFALEN BLATT ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN

BIELEFELD, DEN 24. Okt. 1983

STADT BIELEFELD
DER OBERSTADTDIREKTOR
PLANUNGSAMT

Gegen die gem. § 10a BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 1a1 Abs. 1 Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK BRACKWEDE
BEBAUUNGSPLAN NR. I/B31
"KUPFERHAMMER"
ERSTAUFSTELLUNG

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH BROCKHAGENER/ GÜTERSLOHER STRASSE, SÜDLICH BAHNLINIE OSNABRÜCK – BIELEFELD UND ÖSTLICH WOHNGEBIET WIENER STRASSE

GEMARKUNG BRACKWEDE, FLUR 1
GEMARKUNG QUELLE, FLUR 1

1. AUSFERTIGUNG M. 1:1000

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Nutzungsplan – Teilplan 1 und 2 – mit zugeordneten Texten. Außerdem gehören zu diesem Bebauungsplan eine Begründung sowie ein Eigentümerverzeichnis.

RECHTSGRUNDLAGEN:

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 06. 07. 1979 BGBl. I. S. 949

§ 4 der 1. 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 27. Januar 1976 GV NW 1976, S. 96).

Soweit in Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO in der Fassung vom 15. 09. 1977 –, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

FESTSETZUNGEN:

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

GB Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO

GE N Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO; zulässig sind nur "nicht erheblich störende Gewerbebetriebe".

GI N Industriegebiet nach § 9 (1) BauNVO mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind:

Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum

- Lagern von Häuten;
- Gerben von Leder;
- Vulkanisieren von Natur- und Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen;

jeweils einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.

Darüber hinaus:

- Maschinenfabriken;
- KFZ-Reparaturwerkstätten;
- Möbelfabriken und Tischlereien;
- Bauhöfe, Zimmereien;
- Autolackierereien;
- und artverwandte Betriebe.

Hinweis:

Für die Beurteilung der zulässigen "artverwandten Betriebe" in den festgesetzten GI (N) ist die Aufzählung der Betriebsarten in der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit-, Gesundheit- und Soziales NW i. d. F. vom 02.11.1977 "SMBl NW 280" heranzuziehen.

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:

- Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II - III)	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
GRZ 0,8	Grundflächenzahl o,8
GFZ 2,0; 1,6	Geschoßflächenzahl 2,o bzw. 1,6
BMZ 9,0	Baumassenzahl 9,o

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

o1	offene Bauweise; gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind auch bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig; Grenzbebauung ist nur zulässig mit Zustimmung der betroffenen Nachbarn.
——— ———	Baulinie; als Ausnahme ist ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der Güterslohe Straße (§ 81 zulässig, wenn die Anordnung der Gebäude oder Gebäudeteile zur Baulinie versetzt erfolgt, die Gebäudekanten dieser auf der Baulinie errichtet werden und die festgesetzte geschlossene Bauweise beibehalten wird.
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Geschoß- und Grundflächenzahlen, sofern sich durch die festgesetzten Geschoß- und Grundflächenzahlen 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 Altbausubstanz 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.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Das gleiche gilt für Garagen.

Flachdach; in den mit FD bezeichneten Gebieten sind nur Flachdächer zulässig; ausnahmsweise sind Sonderdachformen wie Pultdächer, Sheds o. ä. für Hallenbauten zulässig.

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG:

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
Strasse
befahrbarer Wohnweg

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind jegliche Zufahrten und Abspeerungen vor Garageneinfahrten 5,oo m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Abspeerungen vor Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.
Hinweis:
Die eingetragenen Maße und Angaben für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

Sichtdreieck, überschaubare Fläche a,7o m oberhalb Oberkante Fahrbahn

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BBauG:

öffentliche Grünfläche / parkähnliche Wiesenfläche
private Grünfläche / parkähnliche Wiesenfläche

Flächen für die Forstwirtschaft gem. § 9 (1) 18 BBauG:

Fläche für die Forstwirtschaft

Wasserfläche gem. § 9 (1) 16 BBauG:

Wasserfläche
Bachlauf

Die Wasserflächen unterliegen den Bestimmungen des § 31 Wasserhaushaltsgesetz -WHG -, außerdem gilt der § 76 des Landeswassergesetzes - LWG -.

Flächen gem. § 9 (1) 24 BBauG

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen.

Auf den entlang der Brockhagener Straße und Gütersloher Straße entsprechend gekennzeichneten Grundstücksteilflächen ist zwischen den anzupflanzenden Bäumen Untergehölz anzupflanzen. Diese Anpflanzung muß zeitlich vor der Durchführung der zulässigen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücksteilflächen erfolgen. Die Festsetzungen über die Gestaltung der Vorgärten ist zu beachten.

Auf den entlang der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen sind die zulässigen baulichen Anlagen entlang dieser vorgenannten Straßen ohne Unterbrechung anzuordnen.
An den Straßenfronten dürfen in den Gebäuden nur "nicht störende Einrichtungen", u. a. Büros, Sozialräume und dergleichen untergebracht werden. Sollten in diesem Bereich Wohnhäuser errichtet werden, darf die Traufhöhe 5,oo m nicht überschreiten. Lüftungsöffnungen sind in den zu den Straßen ausgerichteten Wänden unzulässig; dieses gilt jedoch nicht, wenn die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Auf den entlang der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen sind als immissionsschutzmaßnahmen zulässige bauliche Anlagen entlang dieser vorgenannten Straßen ohne Unterbrechung und zeitlich vor der übrigen rückwärtigen Bebauung (o 1) zu errichten. An den Straßenfronten dürfen in den Gebäuden nur "nicht störende Einrichtungen", u. a. Büros, Sozialräume und dergleichen untergebracht werden. Sollten in diesem Bereich Wohnhäuser errichtet werden, darf die Traufhöhe 9,oo m nicht überschreiten. Lüftungsöffnungen sind in den zu den Straßen ausgerichteten Wänden unzulässig, dieses gilt jedoch nicht, wenn die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Grundstückszu- und -abfahrten gem. § 9 (1) 11 BBauG sind von der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße aus im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen unzulässig.

Grundstückszu- und Abfahrt
Ab Vorkehrung im Sinne des § 9 (1) 24 BBauG ist diese zulässige Grundstückszu- und Abfahrt nur in der Zeit von 6,oo Uhr bis 22,oo Uhr benutzbar.
Hinweis: Rechts Einfahrt, rechts Ausfahrt

SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KII, KIII zu erhaltende bauliche Anlagen gem. § 39 h BBauG – KII bzw. KIII zu erhaltendes Gebäude der Kategorie "Des Anlageplanes "Natur-, Boden- und Baudenkmäler" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23.11.76).

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG:

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegene Grundstücksstreifen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,oo m zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten (Vorgartenfläche), sofern im Bebauungsplan für den Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze kein geringeres Maß festgesetzt worden ist. Als Ausnahme kann für notwendige Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten die Befestigung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksteilflächen hierfür ungeeignet sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garagenvorplätzen ein mind. 3,oo m breiter unterbrochener Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden. In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch oder unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von 1o % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen für das Grundstück zugewandt sind. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 2,5o m über die Traufhöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5,oo m von freistehenden Werbeanlagen freizuhalten vgl. Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BBauG) für Vorgartenflächen.

Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen gemäß § 9 (1) 25 BBauG
Im Gewerbe- und Industriegebiet ist der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen voll zu erhalten. Dieses gilt nicht für die Grundstücksteilflächen, die außerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes mit Nutzungsbeschränkung (GE – N) gelegen sind und als Zu- und Abfahrten, Umfahrten sowie als Gleisanschlüsse betriebsnotwendig genutzt werden müssen; dabei darf die maximale Breite von 1o,oo m nicht überschritten werden.

anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und Baumgruppen gem. § 9 (1) 25 BBauG.
Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür in Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen muß sofort nach der Bebauung der Baugrundstücke erfolgen § 9 (1) 25 BBauG.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen im Straßenbereich zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von max. 2,oo m zulässig.

Planaufhebung:

Durch diesen Bebauungsplan werden die Bestimmungen der Baugebietsordnung der ehemaligen Stadt Brackwede für die Grundstücksteilflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/B 31 "Kupferhammer" erfaßt werden.

SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:

Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen; als nachrichtliche Eintragung gem. § 9 (6) BBauG.

Neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes laut „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung zum vorhandene Bebauung Schutz von Landschaftsteilen im ehemaligen Kreis Bielefeld vom 5 April 1963

Bundesbahn-Anschlußgleis

Straßenbrücke über Bachlauf

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gemarkungsgrenze

Hochwassergrenze

Übersicht:

ca.	ha Gewerbliche Bauflächen
ca.	ha Wasserflächen
ca.	ha Öffentliche Verkehrsflächen
ca.	ha Öffentliche Grünflächen
ca.	ha Flächen für die Forstwirtschaft
ca.	ha private Grünflächen

Alte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes – entfallende Grenze –

Berichtigte Darstellung des Landschaftsschutzgebietes – entfallende Grenze –

1. B 31 Ergänzungsplan Nutzung