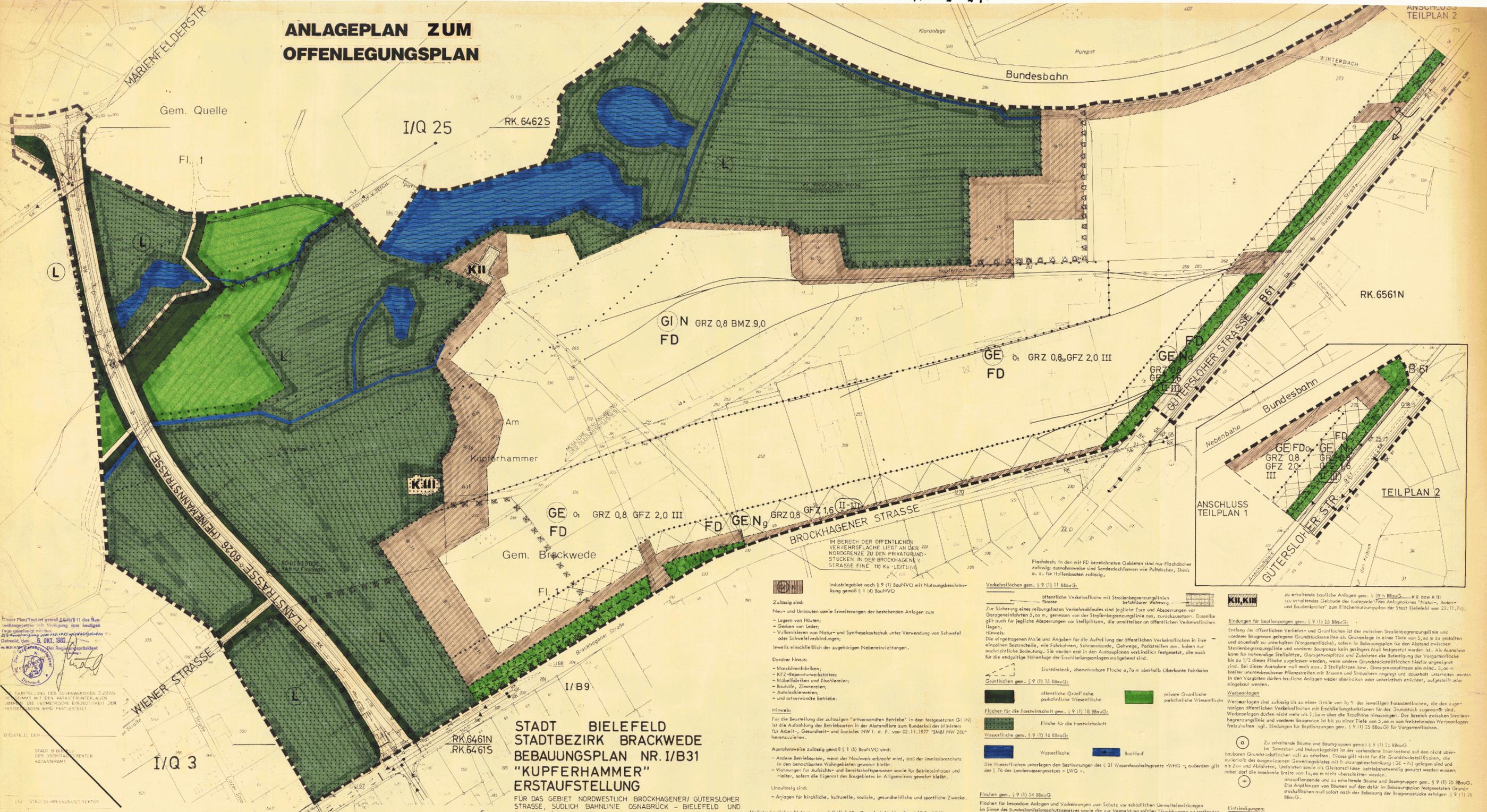


# ANLAGEPLAN ZUM OFFENLEGUNGSPLAN



Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bauverordnungs- und des Baugesetzes mit Wirkung vom heutigen Tage genehmigt worden.  
 Die Genehmigung ist für die Dauer von 10 Jahren erteilt.  
 Datum: 24. Okt. 1983

DARSTELLUNG DES BEZUGSWÄRTIGEN ZUSTANDS  
 BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND  
 BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND  
 BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND

VERZEICHNIS DER VERÄNDERUNGEN  
 VERZEICHNIS DER VERÄNDERUNGEN  
 VERZEICHNIS DER VERÄNDERUNGEN

**BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND**  
 BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND  
 BEZUGSWÄRTIGER ZUSTAND

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

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH BROCKHAGENER/GÜTERSLOHER STRASSE, SÜDLICH BAHNLINE 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 zugehörigen Texten. Außerdem gehören zu diesem Bebauungsplan eine Begründung sowie ein Eigentümerverzeichnis.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
 § 9 des Bundesbaugesetzes (BauG) 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 § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1976 (GV NW 1976, S. 94).

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 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

**Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

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

**Zulässig sind:**  
 - Neuen- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum  
 - Lagern von Waren;  
 - Gärten von Läden;  
 - Vulkanisieren von Natur- und Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen;  
 - jeweils einschließlic der zugehörigen Nebeneinrichtungen.

**Darüber hinaus:**  
 - Maschinenfabriken;  
 - KFZ-Reparaturwerkstätten;  
 - Möbel- und Tischlereien;  
 - Buch- und Zigarettenfabriken;  
 - und verwandte Betriebe.

**Hinweis:**  
 Für die Beurteilung der Zulässigkeit "ortswahrender Betriebe" in dem festgesetzten (GI N) ist die Aufzählung der Betriebsarten in der Abstandsliste zum Rundbrief des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW I. d. F. vom 02. 11. 1977 "SMBl NW 286" heranzuziehen.

**Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind:**  
 - Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Immissionschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt;  
 - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, sofern die Eigenart des Baugelbietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

**Nicht zulässig sind:**  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**III**  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

**II - III**  
 GRZ 0,8  
 GFZ 2,0/1,6  
 BMZ 9,0

**01**  
 offene Bauweise;  
 Grenzabstände sind auch bauliche Anlagen über 30 m Länge zulässig;  
 Grenzabstände sind nur zulässig mit Zustimmung der betreffenden Nachbarn.

**02**  
 Baulinie, als Ausnahme ist ein Zurücktreten von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der Gebäudelinie zulässig, wenn die Anordnung der Gebäude oder Gebäudeteile zur Baulinie verzerrt erfolgt, die Gebäudeteile dabei auf der Baulinie errichtet werden und die festgesetzte Bauweise beibehalten wird.

**03**  
 geschlossene Bauweise

**04**  
 Bauzeilen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Geschos- und Grundflächenzahlen, sofern sich durch die festgesetzten Geschos- und Grundflächenzahlen keine geringeren Maße ergeben.

**05**  
 Vorhandene bauliche Anlagen, die teilweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, können ausnahmsweise als Mindest- und Höchstgrenze gelten, wenn städtebauliche Belange nicht die Beseitigung der Altbauanlagen notwendig machen.

**06**  
 die Erweiterung der bestehenden Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

**07**  
 Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung dieser Gebäude ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die zulässige Nutzung festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Das gleiche gilt für Garagen.

**Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauG:**  
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 Zur Sicherung eines selbständigen Verkehrsablaufes sind jegliche Tore und Absperrungen vor Garageneinfahrten 5,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, zurückzusetzen. Dasselbe gilt auch für jegliche Absperrungen vor Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

**Hinweis:**  
 Die eingetragenen Maße und Angaben für die Aufstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammbord, Gehwege, Parkstreifen usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbaugeplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

**Stichfreizeit, überbaubare Fläche 0,70 m oberhalb Oberkante Fahrbahn**  
 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauG:

**01**  
 öffentliche Grünfläche  
 parkähnliche Wiesenfläche

**02**  
 Fläche für die Fortbewegung

**03**  
 Fläche für die Fortbewegung

**04**  
 Wasserfläche gem. § 9 (1) 16 BauG:

**05**  
 Wasserfläche

**06**  
 Bachlauf

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

**Flächen gem. § 9 (1) 24 BauG:**  
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen.

**01**  
 Auf den entlang der Brockhagener Straße und Gütersloher Straße entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen sind zulässige bauliche Anlagen entlang dieser vorgemerkten Straßen ohne Unterbrechung zu errichten.

**02**  
 An den Straßenfronten dürfen in den Gebäuden nur "nicht störende Einrichtungen", u. a. Büros, Sozialräume und dergleichen errichtet werden. Sollen in diesem Bereich Werkstätten errichtet werden, darf die Traufhöhe 7,00 m nicht überschritten werden. Lüftungsaufbauten sind in den zu den Straßen ausgerichteten Wänden unzulässig, dieses gilt jedoch nicht, wenn die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

**03**  
 Auf den entlang der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße entsprechend gekennzeichneten Grundstücksflächen sind zulässige bauliche Anlagen entlang dieser vorgemerkten Straßen ohne Unterbrechung zu errichten.

**04**  
 An den Straßenfronten dürfen in den Gebäuden nur "nicht störende Einrichtungen", u. a. Büros, Sozialräume und dergleichen errichtet werden. Sollen in diesem Bereich Werkstätten errichtet werden, darf die Traufhöhe 7,00 m nicht überschritten werden. Lüftungsaufbauten sind in den zu den Straßen ausgerichteten Wänden unzulässig, dieses gilt jedoch nicht, wenn die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

**05**  
 Grundstücks- und Abfahrt gem. § 9 (1) 11 BauG sind von der Brockhagener Straße und der Gütersloher Straße aus im Bereich der entsprechenden gekennzeichneten Grundstücksflächen anzufassen.

**06**  
 Grundstücks- und Abfahrt im Sinne des § 9 (1) 24 BauG ist diese zulässige Grundstücks- und Abfahrt nur in der Zeit von 6,00 Uhr bis 22,00 Uhr lenzbar.  
 Hinweis: Rechts Einfahrt, links Ausfahrt

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**  
 01 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauG.

**02**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Bindungen für Bauleistungen gem. § 9 (1) 25 BauG:**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und der zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen Grundstücksflächen als Grünanlage in einer Tiefe von 5,00 m zu errichten 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, Garageneinfahrten und Zufahrten die Befreiung der Vorgartenfläche bis zu 1/3 dieser Fläche zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungenutzt sind. Bei dieser Ausnahme muß nach max. 3 Stellplätzen bzw. Garageneinfahrten ein mind. 2,00 m breiter ununterbrochener Pflanzstreifen mit Büschen und Sträuchern angelegt und dauerhaft unterhalten werden. In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch oder unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden.

**Werkeanlagen**  
 Werkeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von 10 % der jeweiligen Fassadenflächen, die den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mit Erschließungsfunktionen für das Grundstück zugewandt sind. Werkeanlagen dürfen nicht mehr als 2,50 m über die Traufhöhe hinausragen. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist bis zu einer Tiefe von 5,00 m von freistehenden Werkeanlagen freizuhalten (vgl. Bindungen für Bauleistungen gem. § 9 (1) 25 BauG) für Vorgartenflächen.

**Zu erhaltende Bäume und Baumgruppen gem. § 9 (1) 25 BauG**  
 Im "Zweck- und Indizierungsgebiet" ist der vorhandene Bestand auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen voll zu erhalten. Dieses gilt nicht für die Grundstücksflächen, die mit Grünanlagen, Grünflächen und Grünanlagen (z.B. -1) geplanzt sind und die zur- und Abfahrten, Umfahrungen sowie als Gleisrutsch- betriebene Anlagen genutzt werden müssen. Dabei ist die maximale Breite von 10,00 m nicht überschritten werden.  
 Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen muß sofort nach der Bebauung der Baugrunderstücke erfolgen § 9 (1) 25 BauG.

**Einfriedigungen:**  
 Einfriedigungen in Straßenbereich zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

**Planauflösung:**  
 Durch diesen Bebauungsplan werden die Bestimmungen der Baugestaltung der ehemaligen Stadt Brackwede für die Grundstücksflächen aufgehoben, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/B 31 "Kupferhammer" erfaßt werden.

**SONSTIGE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE:**  
 Umgrenzung der Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen, als nachrichtliche Eintragung gem. § 9 (6) BauG.

**Einmalige Neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes laut 4. Ordnungsbekanntmachung zur Neuauflage der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im ehemaligen Bundesland-Anschlußgebiet Kreis Bielefeld vom 5. April 1983**

**01**  
 Straßenecke auf Bachlauf

**02**  
 vorhandene Fluchtlinien

**03**  
 vorhandene Grenzmarkierungen

**04**  
 Hochwassergrenze

**05**  
 öffentliche Grünflächen

**06**  
 öffentliche Verkehrsflächen

**07**  
 private Grünflächen

**08**  
 alte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes -entfallende Grenze-

**09**  
 Berichtigte Darstellung des Landschaftsschutzgebietes -entfallende Grenze-

1. 637  
 Ergänzungsplan  
 Nutzung