

Bebauungsplan

Nr.: I / B 4 -1.Ä.-

Ortsmitte

Satzung

Textliche Festsetzungen

**Bebauungsplan: I/B 4 -1.Ä.-****Verfahrensübersicht****Termin****Verfahrensschritt**

	Aufstellungsbeschluss BZV
	Aufstellungsbeschluss Ausschuss
	Aufstellungsbeschluss Rat
	Aufstellungsbeschluss Bekanntmachung
	Beschluss frühzeitige Bürgerbeteiligung BZV
	Beschluss frühzeitige Bürgerbeteiligung Ausschuss
	Beschluss frühzeitige Bürgerbeteiligung Rat
	Beschluss frühzeitige Bürgerbeteiligung Bekanntmachung
	frühzeitige Bürgerbeteiligung von
	frühzeitige Bürgerbeteiligung bis
	frühzeitige Bürgerbeteiligung Ende
	Erörterungstermin Datum
	Erörterungstermin Uhrzeit
	Ort der Bürgerversammlung
	frühzeitige Beteiligung TöB von
	frühzeitige Beteiligung TöB bis
	weiteres Vorgehen BZV
	weiteres Vorgehen Ausschuss
	weiteres Vorgehen Rat
16.07.1970	1. Entwurfsbeschluss BZV
04.11.1971	1. Entwurfsbeschluss Ausschuss
05.01.1972	1. Entwurfsbeschluss Rat
	1. Entwurfsbeschluss Bekanntmachung
	1. Entwurfsbeschluss Mitteilung an TöB
14.01.1972	1. Offenlegung von
14.02.1972	1. Offenlegung bis
	Beteiligung TöB von
	Beteiligung TöB bis
	2. Entwurfsbeschluss BZV
	2. Entwurfsbeschluss Ausschuss
	2. Entwurfsbeschluss Rat
	2. Entwurfsbeschluss Bekanntmachung
	2. Entwurfsbeschluss Mitteilung an TöB
	2. Offenlegung von
	2. Offenlegung bis
	Beteiligung TöB (4a III) von
	Beteiligung TöB (4a III) bis
	3. Entwurfsbeschluss BZV
	3. Entwurfsbeschluss Ausschuss
	3. Entwurfsbeschluss Rat
	3. Entwurfsbeschluss Bekanntmachung
	3. Entwurfsbeschluss Mitteilung an TöB
	3. Offenlegung von
	3. Offenlegung bis
	Satzungsbeschluss BZV
	Satzungsbeschluss Ausschuss
	Satzungsbeschluss Rat
03.06.1971	Genehmigung RP/BR
21.07.1971	Rechtsverbindlich Bekanntmachung
09.06.1971	Rechtsverbindlich Mitteilung an TöB
	Mitteilung RP/BR

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte"
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 - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299) und des § 9(2) BBauG,

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

I. Art der baulichen Nutzung

1.) Reines Wohngebiet (WR) - § 3 BauNVO -

Abweichend von § 3 Abs. 3 BauNVO sind nichtstörende Handwerksbetriebe und die Aufstellung von Eigenverbrauchertankanlagen auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

2.) Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO -

Abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen.

3.) Mischgebiet (Mi) - § 6 BauNVO -

Abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zugelassen.

4.) Kerngebiet (MK) - § 7 BauNVO -

Wohnungen die nicht unter § 7(2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen sind allgemein zulässig. Im gesamten Kerngebiet sind in Geschossen die an begehbaren Verkehrsflächen liegen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten gemäß § 7(2) 2 BauNVO zulässig.

5.) Allgemeines

Bei mehrgeschossiger Grundstücksbebauung (mehr als 3 Wohnung pro Gebäude) sind innerhalb der privaten nicht bebaubaren Flächen im Rahmen der BauO NW umgrünte Kinderspielflächen anzulegen.

II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien oder Baugrenzen festgelegt.

Unter Hinweis auf § 23(3) BauNVO wird gestattet, daß zwischen unterschiedlichen Geschoszbereichsbereichen die inneren Baugrenzen bis zu 3,00 m nach beiden Seiten überschritten werden können.

Durch die nur nachrichtlich dargestellten Baukörperdarstellungen sind die Richtungen der äußeren Baukörperbegrenzungen verbindlich festgelegt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch soweit sie nach § 7 BauONW ausnahmsweise im Bauwich zulässig sind, außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, sind auf der nicht überbaubaren Fläche unzulässig.

III. Bindungen für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen in den Sichtfeldern der einmündenden Straßen sind so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt.

IV. Gestaltung

1.) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im reinen Wohngebiet (WR) mindestens zu 2/3, im allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zur Hälfte als Grünflächen gärtnerisch zu gestalten.

Im Kerngebiet ist ein Anteil von 25 % der Bruttogeschoßfläche, die dem Wohnen dienen, als begehbarer Grün- oder Spielfläche vorzusehen.

Terrassen- und Dachflächen werden angerechnet.

Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß vor jeder Erdgeschosswohnung der mehrgeschossigen Gebäude ein Wohnhof bis zu 75 % Grundfläche durch Wände bis zu 2,0 m Höhe abgeteilt wird, wenn die restlichen allgemein genutzten Freiflächen eine ausreichende Größe erhalten und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Haupt- und Treppenstraße ist der Ausbau eines fußläufigen Einkaufszentrums festgesetzt. Die Hauptstraße nach erfolgter Durchführung zwischen Kirche Brackwede und Anschlußbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hauptstraße" für den gesamten Fahrzeugverkehr - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn) - gesperrt werden. Die privaten Grundstücksflächen des Fußgänger-Einkaufsbereichs (im Plan

nachrichtlich dargestellt) sind für den allgemeinen Fußgängerverkehr offenzuhalten. Um die Einheitlichkeit des Straßenbildes der Fußgänger-Einkaufsstraße zu gewährleisten, ist eine gemeinschaftliche Gestaltung der vor den Läden liegenden Zone anzustreben bzw. ist diese Gestaltung nach noch aufzustellenden Detailplänen durchzuführen. Alle entsprechenden Anlagen, z.B. Plattierungen, Anordnung von Pflanzbecken, transparenten Regenschutzdächern, Schauvitriinen und sonstige Einbauten, sind mit dem Bauamt der Stadt Brackwede abzustimmen. Die Zulassung dieser Anlagen auf privaten Grundstücksflächen sind zu gestatten, wenn dieses im Interesse der Gesamtgestaltung des Fußgänger-Einkaufsbereiches liegt. Die Andienung des Geschäftszentrums der Haupt- und Treppenstraße erfolgt von den rückwärtigen Ladenzonen. Für die Hauptstraße ist ausnahmsweise und dann nur zu bestimmten Tageszeiten eine Belieferung von der Fußgängerzone der Hauptstraße aus zulässig. Die Pkw-Einstellplätze für Kunden sind zum größten Teil auf den öffentlichen Parkflächen im Kerngebiet ausgewiesen.

Die Durchgänge von den Parkzonen zum Fußgängerbereich der Hauptstraße und Treppenstraße sind - soweit sie nicht öffentlich sind - für den allgemeinen Fußgängerverkehr offenzuhalten.

Vor den Schaufensterfronten im Bereich der Hauptstraße und Treppenstraße sind an den durch Zeichnung festgesetzten Stellen mindestens 2,50 m maximal 3,00 m breite Vordächer anzuordnen, um ein von Witterungseinflüssen ungestörtes Einkaufen zu ermöglichen. Diese Vordächer sind jeweils in der Höhe bzw. durch gleichmäßigen Vorsprung bei geneigtem Gelände sowie in der Ausladung und Neigung der zuerst vorhandenen Nachbarbebauung anzugleichen. Die Vordächer dürfen über Baulinien und Baugrenzen in voller Breite vorragen. Soweit durch Zeichnung festgelegt, sind diese Vordächer jeweils als Verbindungsglied zwischen den Gebäuden auch im Bereich der offenen Durchgänge anzuordnen.

Ausgekragte Vordächer können entfallen, wenn die Einkaufsstraße gesamt mit transparenten Regenschutzdächern überspannt wird.

Einfriedigungen sind bei Mehrfamilienhäusern und den Eingangsseiten von Reiheneigenheimen unzulässig. Im übrigen dürfen Eigenheimgrundstücke und Spielplätze mit offenen Einfriedigungen ohne Sockel bis zu 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Bei Gartenhofhäusern in Gruppenbauweise sind bis zu 2,50 m hohe Einfriedigungen auch massiv zulässig.

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Bei Einmündungen in nicht qualifizierte Straßen sind Sichtfelder von je 20,00 m Größe, in Straßenachse gemessen, zugrunde zu legen.

Bei Einmündungen in qualifizierte Straßen gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder.

2.) Garagen und Pkw-Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen wird ein Vollgeschos nicht auf die Grund- und Geschosflächenzahl sowie auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet, wenn es als Gemeinschaftsgarage genutzt wird.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberflächen werden ebenfalls nicht auf die Grund- und Geschosflächenzahl angerechnet. Für die im Plan als Tiefgaragen vorgesehenen Flächen gilt dies nur, soweit ihre Dachflächen gärtnerisch gestaltet werden.

Mit Rücksicht auf eine großzügige Gestaltung der Außenanlagen der Freiräume werden Rampen als Zuwegung zu Tiefgaragen nur ausnahmsweise zugelassen.

Einzelgaragen sind nur im Hauptgebäude oder in haulicher Verbindung mit demselben zu errichten.

Einzel- und Sammelgaragen erhalten ein Flachdach. Zusammengefaßte Garagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (vor allem Materialwahl, Gesimsausbildung und Dachneigung) aufeinander abzustimmen.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

Um eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ausnutzung bei gleichzeitiger Erhaltung grüner Freiräume zu erzielen, müssen mindestens $\frac{2}{3}$ des Pkw-Stellplatzbedarfs bei der mehr als 2-geschossigen Bebauung in Tiefgaragen oder Garagengeschosse untergebracht werden. Ihre Dachflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, zu begrünen (Rasen, Sträucher, etc.).

3.) Dachgestaltung

Dachaufbauten bei geneigten Dachflächen sind nur bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig und dürfen maximal $\frac{1}{3}$ der Dachlänge betragen.

Die geneigten Dachflächen müssen eine dunkelbraune bis schwarze Pfanneneindeckung erhalten.

4.) Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 60 cm über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

5.) Müllboxen

Bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sind an der Straße, zusammengefaßt in Gruppen oder in Verbindung mit baulichen Anlagen Müllboxenanlagen für eine staubfreie Müllabfuhr vorzusehen.

Soweit möglich, sind die Müllboxen in die Sammelgarage einzubauen.

6.) Straßenbeleuchtung

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

V. Werbeanlagen

1.) Allgemein

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen für Lichtanlagen keine Signalfarben (rot und grün) verwendet werden. Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen in einem der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum sind zulässig.

2.) Werbeanlagen im Reinen Wohngebiet (WR)

Hinweisschilder bis zu einer Größe von 0,3 qm je Stätte der Leistung sind flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig.

Entsprechende Schilder sind ausnahmsweise auch an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

Einzelne Zettel- und Bogenanschlätze sind nur bei den Stätten der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² zulässig.

3.) Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (Mi)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm je Stätte der Leistung vor senkrechten Wänden zulässig. Die zusätzliche Anbringung von Werbeanlagen auf Vordächern bis zu 1,5 m² ist ausnahmsweise zulässig.

Außer diesen Anlagen kann an jeder Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,3 qm, entsprechend V./2.), angebracht werden.

Einzelne Zettel- und Bogenanschlätze sind bis zu einer Gesamtfläche von 2,5 qm je Stätte der Leistung zulässig.

4.) Werbeanlagen im Kerngebiet (MK)

Es gelten die Festsetzungen gemäß V./2.). Werbeanlagen sind auch unter den Kragplatten bis ca. 2,25 m über Oberkante Gehweg und an Vitrinen zulässig, wenn der Fußgängerverkehr nicht behindert wird.

Werbeanlagen können auch in den Obergeschossen oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zugelassen werden, wenn das Gesamtbild der Gebäude und des Straßenzuges nicht gestört wird. Werbeanlagen auf geneigten Dächern dürfen jedoch nicht angebracht werden.

Ausnahmsweise können an den höheren Gebäuden Leuchtschriften und sonstige Reklameanlagen angebracht werden, wenn dadurch das Straßenbild nicht gestört wird.

Diese Festsetzungen sind auch für genehmigungs- und anzeige-freie Werbeanlagen anzuwenden.

VI. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sowie Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

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

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

- 2.) Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG nicht (§ 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG).

VII. Ausnahmen

Außer den bisher genannten Ausnahmen können von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt die im folgenden genannten Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall zugelassen werden, wenn die durch die Planfestsetzungen angestrebte städtebauliche Ordnung - auch im Hinblick auf den vorhandenen Bestand - nicht beeinträchtigt werden:

- 1.) Abweichungen von den Festsetzungen der Fußbodenhöhe der untersten Vollgeschosse,
- 2.) eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung der Gebäude, der festgelegten Firstrichtung, dem Material und der Farbe der Dacheindeckung,
- 3.) Abweichung von der Art und Höhe der Einfriedigungen,
- 4.) ausnahmsweise wird die Errichtung von Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen,
- 5.) Abweichungen in der Größe und Anordnung von Werbeanlagen.

VIII. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die aufgrund des § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in der Fassung vom 11. April 1970 (GV NW 1960 S. 433; 1970 S. 299)

§ 103 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit gehandelt.

IX. Aufhebung von Bebauungsplänen

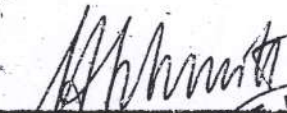
Für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben:

- 1.) die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 insgesamt,

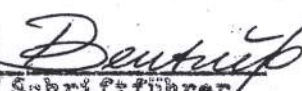
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Brackwede vom16. Juli 1970..... aufgestellt worden.

Brackwede, den 17. Juli 1970....

Im Auftrage
des Rates der Stadt


Bürgermeister




Schriftführer


Ratsmitglied

Dieser Plan hat ~~am 17. Juli 1970~~ einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 14. Jan. 1972 bis 14. Feb. 1972 ausgestellt.

Brackwede, den 15. Feb. 1972...




Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. August 1969 (GV NW S. 656/SVG NW 2020) von der Stadtvertretung als Satzung am 24. Aug. 1972 beschlossen worden.