

# Bebauungsplan

## Nr. III / O9

### „Meyer zu Stieghorst“

Gebiet Verlängerung der Potsdamer Straße,  
Neuführung der Hillegosser Straße (L 787 neu),  
Bahnlinie Bielefeld – Lage, Meyerbach“

Heepen

Satzung

Text

1. Ausfertigung

# STADT BIELEFELD

STADTBEZIRK HEEPEN

## BEBAUUNGSPLAN III/09

MEYER ZU STIEGHORST

GEBIET: VERLÄNGERUNG DER POTSDAMER STRASSE  
NEUFÜHRUNG DER HILLEGOSSE STRASSE ( L 787 NEU )  
BAHNLINIE BIELEFELD - LAGE  
MEYERBACH

GEMEINDEBEZIRK: BIELEFELD

GEMARKUNG: OLDENTRUP, FLUR 3  
HILLEGOSSEN, FLUR 1

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS  
FOLGENDEN TEILEN :

1. NUTZUNGS-UND GESTALTUNGSPLAN
2. ZUGEORDNETER TEXT

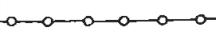
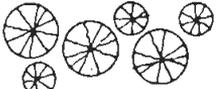
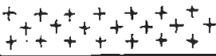
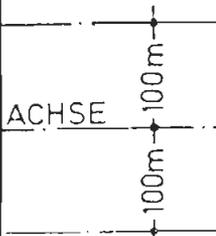
ES IST BEIGEFÜGT :

3. BEGRÜNDUNG
4. EIGENTÜMERVERZEICHNIS

**BLATT 1-5**

# 2. ZUGEORDNETER TEXT

①

<b>2.1 RECHTSGRUNDLAGEN</b>	
2.11 § 9 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 18. 8. 1976 (BGBI. 1, S. 2256) IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 6. 7. 1979 (BGBI. 1, S. 949)	
2.12 § 4 der 1. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 21. 4. 1970 (GV. NW 1970, S. 299) IN VERBINDUNG MIT § 103 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN- WESTFALEN (BauONW) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. NW 1970, S. 90)	
2.13 VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 15. 9. 1977, SOWEIT IM NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT ZUGEORNETEM TEXT KEINE BESONDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.	
2.14 SOWEIT IM NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT ZUGEORNETEM TEXT KEINE BESONDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND, GELTEN DIE BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG UND DIE DAZU ERLASSENEN RECHTSVERORDNUNGEN.	
<b>2.2 FESTSETZUNGEN</b>	
2.21 FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Nutzungsmaß
	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsart
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen und der Versorgungsträger zu belastende Fläche.
	Anzupflanzende Bäume
	Anzupflanzende Sträucher (Näheres siehe Hinweise)
	Sichtfeld L 787 neu /Potsdamer Straße Die Höhe des Bewuchses und sonstiger Sichtbehinderungen darf die Oberkante Fahrbahn um max. 1 m nicht überragen.
	Richtfunktrasse Bielefeld 0 - Detmold 0 Innerhalb der 200 m breiten Richtfunktrasse Bielefeld 0 - Detmold 0 der Deutschen Bundespost sind bauliche Anlagen unzulässig, die eine Höhe von 157 m ü NN (ca. 40 m über Gelände) überschreiten. Ausnahmsweise können diese Anlagen in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost (FA 1 - Bielefeld) zugelassen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 1 Abs. 1 - 9 BauNVO

GI(N<sub>1</sub>)

Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

2

Zulässig sind:

- Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
- Maschinenfabriken (Groß- und Kleinbetriebe)
- Lackfabriken
- Säge-, Furnier- und Schälwerke
- Räuchereien
- Getränkeabfüllanlagen
- Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder Umschlag von losen Gütern
- Webereien und sonstige Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
- Bauhöfe, Zimmereien und Tischlereien
- und artverwandte Betriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

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

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

GI(N<sub>2</sub>)

Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

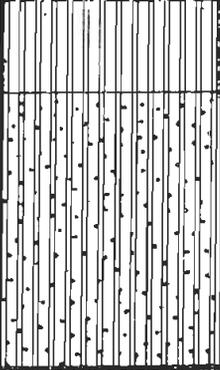
Zulässig sind außer den unter GI (N<sub>1</sub>) aufgeführten Betriebsarten noch folgende Betriebe:

- 1.) Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen
- Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
- Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
- Aufbereitungsanlagen für bituminöse Baustoffe
- Schrotthandelsbetriebe
- Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
- und artverwandte Betriebe.

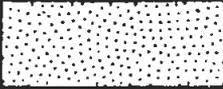
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

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

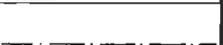
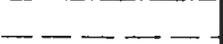
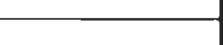
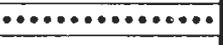
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

GRZ	Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 17 BauNVO
H <sub>max</sub> = 7 m	Maximale Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände. Aufbauten für Fahrstühle, Dachoberlichter und Schornsteine dürfen die max. Gebäudehöhe von 7 m um höchstens 3 m überragen.
BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) 2 BBauG UND §§ 22 UND 23 BauNVO	
O	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
O+	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, die Außenmaße der Gebäude dürfen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO das Maß von 50 m überschreiten (Abweichende Bauweise).
	<p>Überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Baugrenze</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Vorgartenfläche:</p> <p>Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Zulässig sind außerdem: Grundstückszufahrten. Nicht zulässig sind : a) Stellplätze b) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO c) Zäune d) Werbeanlagen</p>
VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 103 BauONW	
Einfriedigungen	Für die Baugrundstücke ist auf den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen in dem Bereich hinter der Vorgartenfläche eine Umzäunung mit einem Maschen- oder Spanndrahtzaun bis 2,30 m Höhe einschl. Übersteigeschutz zulässig. Ausnahme: Bei entsprechenden betrieblichen Erfordernissen können andersartige Einfriedigungen zugelassen werden.
Geländeveränderungen	Die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung ist nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Die hierbei entstehenden Niveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind durch Böschungen mit einer maximalen Neigung von 30° auszugleichen. Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zulässige Dachneigungen	Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 10° Gefälle. Ausnahmsweise sind für Hallenbauten Sonderdachformen wie Pultdächer, Sheds usw. zulässig.
ANSCHLUSS DER BAUGRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	
	Zu- und Ausfahrten der Grundstücke in den gekennzeichneten Bereichen sind unzulässig. Die Baugrundstücke, die mit ihrer Süd-Ost-Grenze zur geplanten L 787 neu liegen, sind längs der L 787 neu lückenlos anzufriedigen. - Siehe im Übrigen "Einfriedigungen"

2.23 FESTSETZUNGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

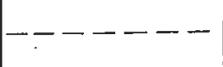
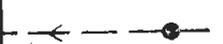
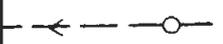
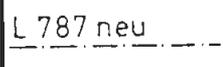
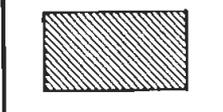
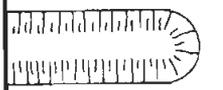
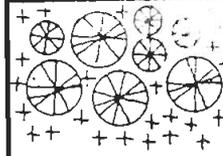
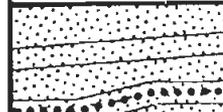
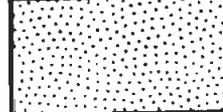
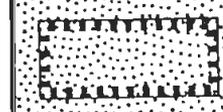
	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
	zu erhaltender Bachlauf
	zu erhaltende Teichfläche
	Erweiterung der Teichfläche.
	zu erhaltende eingemessene Einzelbäume
	zu erhaltende Gehölz- und Baumgruppen
	zu erhaltender Wald
	zu erhaltende Schonung (Waldanpflanzung)
	Gebäudebestand Die baulichen Anlagen des Hofes Meyer zu Stieghorst sollen in ihrer jetzigen baulichen Form erhalten werden, da sie in ihrem Zusammenhang das Landschaftsbild prägen. (Zwischennutzung siehe "Hinweise")
	Zulässiger Lärmschutzwall, max. 3 m hoch. Dieser Lärmschutzwall ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (Art der Bepflanzung, Anlage und Unterhaltung siehe "Hinweise")

2.24 FESTSETZUNGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BBauG. (Die Aufteilung der Verkehrsfläche in die einzelnen Bestandteile ist nachrichtlich.)
	Schrammbord
	Fahrbahn
	Parkstreifen
	Gehweg
	Kombinierter Fuß- und Radweg

WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BESTEHEN NICHT

## 2.3 NACHRICHTLICHE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Vorgeschlagene Grenze für die neu zu bildenden Baugrundstücke	
	Vorhandener Regenwasserkanal bzw. verrohrter Bachlauf	<b>5</b>
	Geplanter Regenwasserkanal	
	Vorhandener Schmutzwasserkanal	
	Geplanter Schmutzwasserkanal	
L 787 neu 	Achse der geplanten L 787 neu. Die endgültige Festsetzung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.	
	Fläche für Industrieanschlußgleis. Die Sicherung soll auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen.	
	Gebäudebestand	
	Zulässiger Lärmschutzwall	
	Anzupflanzende Bäume und Sträucher	
	Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche	
	Kombinierter Fuß- und Radweg.	
	Diese Teilfläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll bis zum Ablauf des Pachtvertrages als Hundetrainingsplatz genutzt werden.	
ZU GI(N1) U. GI(N2)	Für die Beurteilung der zulässigen "artverwandten Betriebe" in den festgesetzten Industriegebieten ist die Aufzählung der Betriebsarten in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW in der Fassung vom 2. 11. 1977 "SMB1 NW.280" heranzuziehen.	

\* siehe Rückseite

Dieser Bebauungsplan(änderung) ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 am 31. Jan. 1980 vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.

Bielefeld, den 4. Feb. 1980

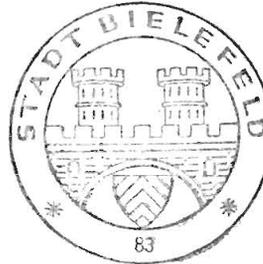
Schwicker  
Oberbürgermeister      H. Bremer  
Ratsmitglied

Schwarze  
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom 18. Feb. 1980 bis 21. März 1980 öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am 9. Feb. 1980 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den 27. März 1980



STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I. A.

Bauer

Der in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - am                      vom Rat der Stadt als E n t w u r f beschlossen worden.

Bielefeld, den                     

                                                
Oberbürgermeister      Ratsmitglied

                      
Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - in der Zeit vom                      bis                      erneut öffentlich ausgelgen.

Die erneute Offenlegung wurde am                      ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, den                     

STADT BIELEFELD  
Der Oberstadtdirektor  
- Planungsamt -  
I. A.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung hat der Rat der Stadt am 12. Juni 1980 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 06.07.1979 - BGBl. I S. 949 - und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 - GV. NW. 1979 S. 594 - vom Rat der Stadt am 12. Juni 1980 als S a t z u n g beschlossen worden.

Bielefeld, den 16. Juni 1980

Schwicker  
Oberbürgermeister      H. Lammfeld  
Ratsmitglied

Schwarze  
Schriftführer

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten

Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(4)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 23. Aug. 1982

Az. 95.21.11/10 - 110.9      Der Regierungspräsident  
im Auftrag:

