



1. NUTZUNGS-UND GESTALTUNGSPLAN

2. ZUGEORDNETER TEXT

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN	
2.1.1	6.9 DES BUNDEBAUVERTRAGES (BauVO) VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 6. 7. 1979 (BGBl. I, S. 949)
2.1.2	§ 4 DER 1. VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDEBAUVERTRAGES, IN DER FASSUNG VOM 21. 2. 1979 (GV. Nr. 1979) IN VERBINDUNG MIT § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30)
2.1.3	VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUUNTERSCHIEDSVERORDNUNG - BauUV) IN DER FASSUNG VOM 15. 9. 1977, SOWIE IM NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT ZUGEORDNETEM TEXT KEINE BESONDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.
2.1.4	SOWEIT IM NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT ZUGEORDNETEM TEXT KEINE BESONDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND, GELTEN DIE BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER JEWELIGEN FASSUNG UND DIE DAZU ERGÄNZENDEN RECHTSVERORDNUNGEN.
2.2 FESTSETZUNGEN	
2.2.1 FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Nutzungszwecken	
Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzungsart	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücksflächen und der Versorgungssträger zu belastende Flächen	
Anzupflanzende Bäume	
Anzupflanzende Sträucher (Hinweis siehe Hinweis)	
Sichtfeld L 787 neu / Potsdamer Straße	
Die Höhe des Bewachens 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.	
2.2.2 FESTSETZUNGEN FÜR DAS BAULAND	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 3 Abs. 1 - 9 BauVO	
GI (N1)	Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauVO
Zulässig sind:	
Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen	
Maschinenfabriken (Groß- und Kleinbetriebe)	
Lackfabriken	
Sägen-, Turnier- und Schälwerke	
Rüchereien	
Getränkfabriken	
Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder Umschlag von losen Gütern	
Werkstätten und sonstige Anlagen zur Herstellung von Textilien	
Betriebe zur Herstellung von Fertiggetrieben	
Bauhöfe, Zimmereien und Tischlereien	
und artverwandte Betriebe.	
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind ausnahmsweise zulässig:	
1.) Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Immissionsschutz in dem beschriebenen Umgebungsbereich gewahrt wird.	
2.) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern 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 (N2)	Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauVO
Zulässig sind außerdem unter GI (N1) aufgeführten Betriebsarten noch folgende Betriebe:	
1.) Anlagen zur Herstellung von Fertigpflanzlingen 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	
Spezialbetriebe mit Befähigung von Fahrzeuggehaltern	
und artverwandte Betriebe.	
Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind ausnahmsweise zulässig:	
1.) Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, daß der Immissionsschutz in dem beschriebenen Umgebungsbereich gewahrt wird.	
2.) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern 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.	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) BBAUG, SOWIE § 16 Abs. 2+3 UND § 17 BauVO	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 17 BauVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 17 BauVO
Hmax	Maximale Gebäudehöhe über vorhandene Gelände, aufbauten für Fahrschleife, dachoberlichter und Schornsteine dürfen die max. Gebäudehöhe von 7 m um höchstens 3 m überragen.
BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN GEM. § 9 (1) 2 BBAUG UND §§ 22 UND 23 BauVO	
O	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauVO
O+	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauVO, die Außenmaße der Gebäude dürfen gem. § 22 Abs. 4 BauVO das Maß von 50 m überschreiten (Abweichebauweise).
überbaubare Grundstücksfläche	
Baugrenze	
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	
Vorgartenfläche:	
Diese Flächen sind städterestlich zu gestalten und zu unterhalten.	
Zulässig sind außerdem: Grundstücksfahrten.	
Nicht zulässig sind:	
a) Stellplätze	
b) Nebenanlagen gem. § 14 BauVO	
c) Zäune	
d) Werbeanlagen	
Hinweise	
Eintragung einer Baualt	
1. Gemäß Anlageplan ist beidseitig des verrohrten Meyerbachs sowie des verrohrten Heibergens ein 10 m breiter Grundstreifen vor jeder Heibergens freizuhalten, damit eine spätere Ausweitung der Rohrleitung möglich ist.	
2. Auf den Grundstücksflächen der ehemaligen Mülldeponie (s. Anlageplan) sind Bauwerke den statischen Erfordernissen entsprechend nur auf Pfählen zu errichten und Unterkellernungen ausgeschlossen. Gemäß dem Gutachten des Sachverständigen vom 16.09.1981 sind die vorgenannten Flächen zu entsorgen.	
3. Für die vorgenannten Flächen besteht eine jährliche Bebauungssperre für Hochbauten. Nach der vorgegebenen 5-jährigen Bebauungssperre (Ablauf Dezember 1986) für Hochbauten auf dem vorgenannten Grundstücksflächen soll die Entsorgung durch ein Gutachten überprüft werden.	
Die Baualt wurde am 20.04.82 in das Baualtverzeichnis von Oldentrup Blatt 68 Seite 1 eingetragen.	

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 103 BAUVO	
Eintriefungen	Für die Baugrundstücke ist auf den hinteren und seitlichen Grundstücksflächen und zu den öffentlichen Verkehrsflächen in den Bereichen hinter der Vorgartenfläche eine Ausrichtung mit einem Mäschern oder Spanderrand bis 2,30 m Höhe einzuhalten. Übersteigende zulässig. Ausnahme: Bei entsprechenden betrieblichen Erfordernissen können andersartige Eintriefungen zugelassen werden.
Geländeveränderungen	Die Veränderung der natürlichen Erdfläche durch Aufschüttung oder Abtragung 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. Ausnahme: sind für Hallenbauten Sonderdächerformen wie Pultdächer, Steds usw. zulässig.
ANSCHLUSS DER BAUGRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHEN 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 einzufriedigen. - Siehe in übrigen "Eintriefungen"	
2.2.3 FESTSETZUNGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE	
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	
zu erhaltender Bachlauf	
zu erhaltender Teichfläche	
Erweiterung der Teichfläche	
zu erhaltende eingegessene Einzelbäume	
zu erhaltende Geh- und Baumgruppen	
zu erhaltender Wald	
zu erhaltende Schöpfung (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")	
2.2.4 FESTSETZUNGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN	
Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauVO. (Die Aufteilung der Verkehrsfläche in die einzelnen Bestandteile ist nachrichtlich.)	
Schrämbord	
Fahrbahn	
Parkstreifen	
Gehweg	
kombinierter Fuß- und Radweg	
WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BESTEHEN NICHT	
23 NACHRICHTLICHE PLANDARSTELLUNGEN UND HINWEISE	
Vorgeschlagene Grenze für die neu zu bildenden Baugrundstücke	
Vorhandener Regenwasserkanal bzw. verrohrter Bachlauf	
Geplanter Regenwasserkanal	
Vorhandener Schutzwasserkanal	
Geplanter Schutzwasserkanal	
L 787 neu	
Achse der geplanten L 787 neu. Die endgültige Festsetzung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.	
Fläche für Industrieanlagen. Die Sicherung soll auf privatrechtlicher Grundlage erfolgen.	
Gebäudebestand	
Die zu Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen legalen Nutzungen der Hofanlage haben Bestandsschutz. Sie können deshalb bis zur Inanspruchnahme für öffentliche Zwecke (Öffentliche Grünanlage) fortgesetzt werden. Die Erweiterung der vorhandenen Nutzungen, wie auch eine Umstellung auf andere landwirtschaftliche Betriebsverfahren (z.B. Intensivhaltung) ist unzulässig.	
Zulässiger Lärmschutzwall	
Der Nutzer der landwirtschaftlichen Betriebsanlagen des Hofes Meyer zu Stieghorst ist berechtigt, auf den dafür besonders auszubereiteten Grundstücksflächen einen Lärmschutzwall auf seine Kosten anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Art der Bepflanzung siehe "Anzupflanzende Bäume und Sträucher".	
Anzupflanzende Bäume und Sträucher	
Die Bepflanzung hat dicht und stichtabständig mit heimischer, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.	
Beispiele für Bäume: Stieleichen, Hainbuche, Eberesche, Spitzahorn, Beispiele für Sträucher: Schlehen, Hartweiden, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Haselnisse, Schneeball und Falahorn.	
Bei den anzupflanzenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich nördlich der Potsdamer Straße handelt es sich um Maß im Sinne von § 2 Bundesbaugesetz bzw. § 1 Landesforstgesetz NW.	
Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche	
konvertierter Fuß- und Radweg.	
Die Wehrtiefe, die Wehrgrenzung und die Ausweisung als Fuß-, bzw. Fuß- und Radweg ist nachrichtlich. Beim Ausbau der Wege sind sowohl die vorhandenen Wege, die Geländeform und der Bewuchs zu berücksichtigen.	
Diese Teilfläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche soll bis zum Ablauf des Pachervertrages als Hundetrainingplatz 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 Überlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales im Rahmen der Fassung vom 2. 11. 1977 (BBl. Nr. 1) heranzuziehen.	
ÄNDERUNG LT. RATSCHLUSSES VOM 12.06.80 :	
Teich	
Genau Lage, Form und Größe werden beim endgültigen Ausbau festgelegt.	
GEHWEG INNERHALB DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
DURCH EINBEZIEHUNG IN DAS PLANGEBIET DES SEIT 30.04.1984 RECHTSVERBINDLICHEN B-PLANES NR. III/010 NIEDERBREITE AUFGEHOBENE TEILFLÄCHE	
Rechtsverbindlich geworden am: 11. Okt. 1982	

1. OFFENLEGUNGS-AUSFERTIGUNG

<p>DE GRÜNDUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STAMMT MIT DEN MAßSTÄBENVERZEICHNISSEN ÜBER DIE GEMEINSAM ENTSCHIEDENEN VEREINBARUNGEN UND FERTIGSTELLT</p> <p>BIELEFELD, DEN 12.06.80</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>	<p>ENTWERFUNG UND ANFERTIGUNG DES PLANES ERREICHTE DURCH:</p> <p>A. KELLER, DIPL.-ING. ARCHITECT VOLTAMANNSTR. 38 / 48 BIELEFELD 1 TEL. 8201 / 102430</p> <p>BIELEFELD, DEN 26.4.79-12.10.79-20.12.79 13.06.80</p>	<p>DIESER BEBAUUNGSÄNDERUNG HAT GEMÄß § 21 UND 10 DES BUNDEBAUVERTRAGES IN DER FASSUNG VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) UND § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30) DEN ÖFFENTLICHEN ANSICHTEN VORZULEGEN.</p> <p>4. Feb. 1980</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN ENTHALTENE ANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 21 UND 10 DES BUNDEBAUVERTRAGES IN DER FASSUNG VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) UND § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30) DEN ÖFFENTLICHEN ANSICHTEN VORZULEGEN.</p> <p>27. März 1980</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN ENTHALTENE ANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 21 UND 10 DES BUNDEBAUVERTRAGES IN DER FASSUNG VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) UND § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30) DEN ÖFFENTLICHEN ANSICHTEN VORZULEGEN.</p> <p>16. Juni 1980</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN ENTHALTENE ANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 21 UND 10 DES BUNDEBAUVERTRAGES IN DER FASSUNG VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) UND § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30) DEN ÖFFENTLICHEN ANSICHTEN VORZULEGEN.</p> <p>2.3. Aug. 1982</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>	<p>DIE IN DIESEM PLAN ENTHALTENE ANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄß § 21 UND 10 DES BUNDEBAUVERTRAGES IN DER FASSUNG VOM 16. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) UND § 103 DER BAURIEDLUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27. 1. 1970 (GV. Nr. 1970, S. 30) DEN ÖFFENTLICHEN ANSICHTEN VORZULEGEN.</p> <p>11. Okt. 1982</p> <p>STADT BIELEFELD VERM.-UND-URK.-AMT</p>
---	--	---	--	--	---	--

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEH AUS FOLGENDEN TEILEN :

1. NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN
2. ZUGEORDNETER TEXT

ES IST BEIGEFÜGT:

3. BEGRÜNDUNG
4. EIGENTÜMERVERZEICHNIS

STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK HEEPEN
BEBAUUNGSPLAN III/09
MEYER ZU STIEGHORST

GEBIET: VERLÄNGERUNG DER POTSDAMER STRASSE
NEUFÜHRUNG DER HILLEGOSSEN STRASSE (L 787 NEU 1)
BAHNLINE BIELEFELD-LAGE
MEYERBACH

GEMEINDEBEZIRK BIELEFELD GEMARKUNG OLDENTRUP FLUR 3
HILLEGOSSEN FLUR 1