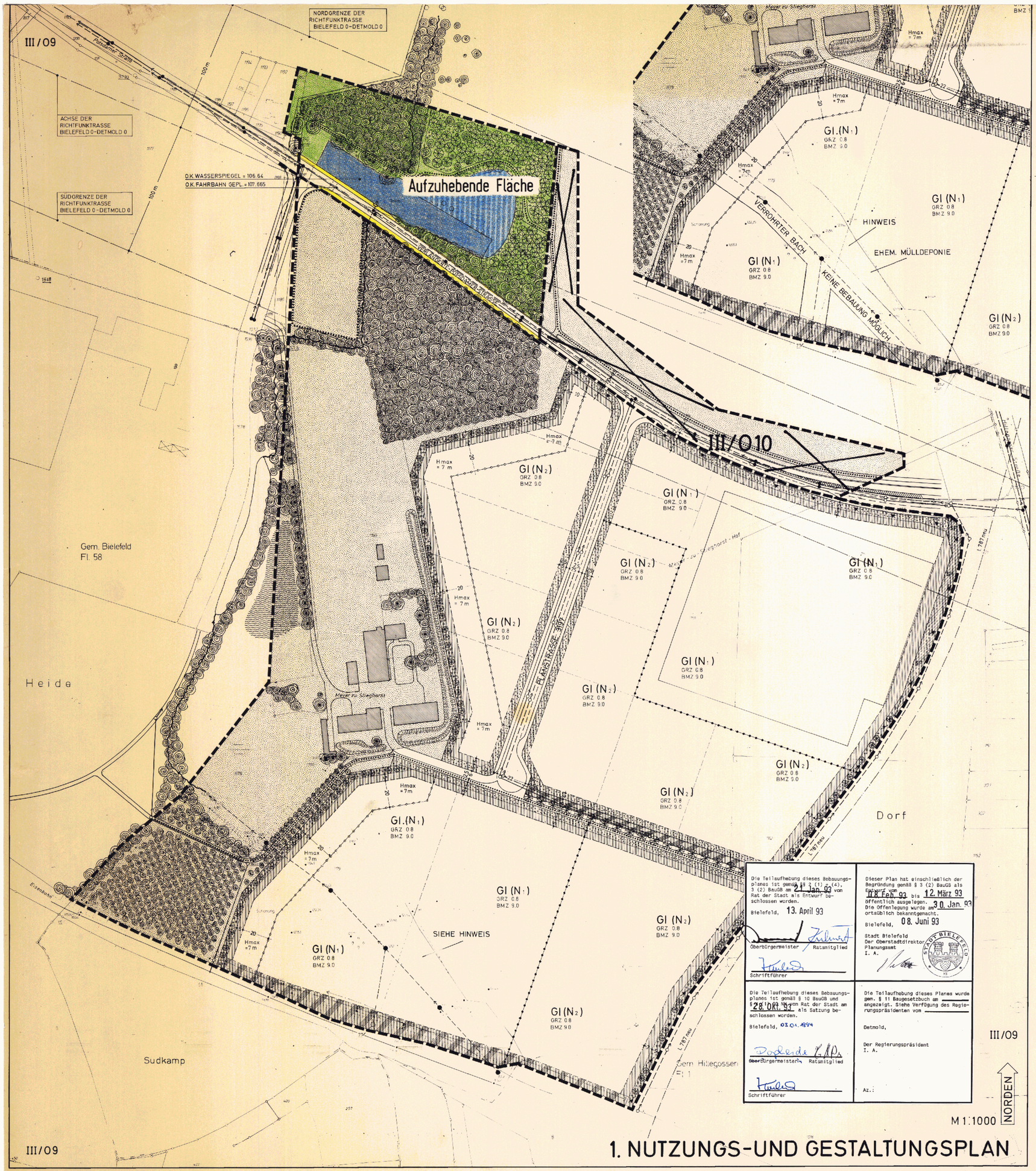

Die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes ist gemäß §§ 2 (1) u. (4), 3 (2) BauGB am 21. Jan. 93 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, 13. April 93

Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Plan hat einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB als Entwurf vom 11. Feb. 93 bis 12. März 93 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 30. Jan. 93 ortsüblich bekanntgemacht.

Bielefeld, 08. Juni 93

Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Planungsamt
I. A.

Die Teilaufhebung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB und § 28 (2) GO NW vom Rat der Stadt am 28. Okt. 93 als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, 03.04.1994

Oberbürgermeister / Ratsmitglied

Schriftführer

Die Teilaufhebung dieses Planes wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am ____ angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom ____

Detmold,

Der Regierungspräsident
I. A.

Az.:

III/09

M 1:1000

NORDEN

1. NUTZUNGS-UND GESTALTUNGSPLAN

2. ZUGEORDNETER TEXT

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

2.11 § 9 DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 18. 8. 1976 (BGBl. I, S. 2256) IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 6. 7. 1979 (BGBl. I, 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 GESTALTUNGS-PLAN MIT ZUGEORDNETEM TEXT KEINE BESONDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.

2.14 SOWEIT IM NUTZUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN MIT ZUGEORDNETEM 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.

2.2 FESTSETZUNGEN

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. 0,70 m nicht überragen.
- ACHSE +100m -100m: Richtfunktrasse Bielefeld 0 - Detmold 0. Innerhalb der 200 m breiter Richtfunktrasse Bielefeld 0 - Detmold 0 der Deutschen Bundespost sind bauliche Anlagen unzulässig, die eine Höhe von 137 m ü NN (ca. 40 m über Gelände) überschreiten. Ausnahmsweise können diese Anlagen in Abstimmung mit der Deutschen Bundespost (FA 1 - Bielefeld) zugelassen werden.

2.22 FESTSETZUNGEN FÜR DAS BAULAND

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

GI (N1) Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind:

Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
Maschinenfabriken (Groß- und Kleinbetriebe)
Leckfabriken
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(N2) Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung (Gliederung) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind außer den unter GI (N_1) 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 Zellulosherstellung) 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.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) BBauG, SOWIE § 16 Abs. 2-3 UND § 17 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 17 BauNVO
BMZ	Baumassenzahl gem. § 17 BauNVO
Hmax = 7m	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).
	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Vorgartenfläche: 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, c) Werbeanlagen

VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE 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 tückenlos einzufriedigen. - 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
- 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. Die zum 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 Wohnnutzung, wie auch eine Umstellung auf andere landwirtschaftliche Betriebsverfahren (z.B. Intensivierhaltung) ist unzulässig.
- Zulässiger Lärmschutzwall. Der Nutzer der landwirtschaftlichen Betriebsanlagen des Hofes Meyer zu Stieghorst ist berechtigt, auf den dafür besonders ausgewiesenen 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 sichtabschirmend mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Beispiele für Bäume: Stieleichen, Hainbuchen, Eberesschen, Spitzahorn. Beispiele für Sträucher: Schlehen, Hartriegel, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Haselnusse, Schneeball und Feldahorn. Bei den anzupflanzenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bereich nördlich der Potsdamer Straße handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz bzw. § 1 Landesforstgesetz NW.
- Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Kombinierter Fuß- und Radweg. Die Wegbreite, die Wegeführung 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 Pachtvertrages als Hundetrainingsplatz genutzt werden.
- zu GI(N_1) u. GI(N_2): 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 "SMBl NW.2800" heranzuziehen.
- Teich. Genaue Lage, Form und Größe werden beim endgültigen Ausbau festgelegt.

DURCH EINBEZIEHUNG IN DAS PLANGEBIET DES SEIT 30.04.1984 RECHTSVERBINDLICHEN B-PLANES NR. III/010 NIEDERNBREEDE AUFGEHOBENE TEILFLÄCHE

Hinweis

Eintragung einer Baulast

1. Gemäß Anlageplan ist beidseitig des verrohrten Meyerbaches sowie des verrohrten Nebengrabens ein 10 m breiter Grundstücksstreifen von jeder Bebauung freizuhalten, damit eine spätere Auswechslung 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 Unterkellerungen ausgeschlossen. Gemäß dem Gutachten des Erdbaulabors Schlemm vom 16.09.1981 sind die vorgenannten Flächen zu entgasen.

3. Für die vorgenannten Flächen besteht eine 5jährige Bebauungssperre für Hochbauten. Nach der vorgesehenen 5jährigen Bebauungssperre (Ablauf Dezemb.r 1986) für Hochbauten auf den vorgenannten Grundstücksflächen soll die Entgasung durch ein Gutachten überprüft werden.

Die Baulast wurde am 20.04.82 in das Baulastenverzeichnis von Oldentrup Blatt 68 Seite 1 eingetragen.

1. AUSFERTIGUNG

3-09 Teilaufhebung

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT 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 HILLEGOSSER STRASSE (L 787 NEU)
BAHNLINIE BIELEFELD - LAGE
MEYERBACH

GEMEINDEBEZIRK BIELEFELD | GEMARKUNG: OLDENTRUP FLUR 3, HILLEGOSSEN FLUR 1