

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Brackwede,  
Landkreis 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 (BauONW) vom 25. Juni 1962 in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 und des § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes.

I. Art der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR)

Abweichend von § 3 (3) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962) (BGBl. I S. 429) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Reklame- und Hinweisschildern von Waren jeglicher Art, Eigenverbraucher-tankanlagen und der Verkauf von Getränken aus Wohnungen.

Je Wohnung ist ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im reinen Wohngebiet beträgt 500 qm.

Gestaltung

Die Dacheindeckung, ausschließlich der im Plan mit Flachdach vorgesehenen Wohngebäude und Garagen, hat in einer harten Bedachung zu erfolgen, Farbe: dunkelbraun bis schwarz.

Bei einer Grenzbebauung durch Garagen hat der später Bauende die Dachneigung der Garage des früher Bauenden zu übernehmen.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Abweichend von § 4 (3) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung.

Für Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Gewerbebetriebe einschließlich Lagerräume ist für je 60 qm Bruttogeschoßfläche ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen. Bei Schank- und Gastwirtschaften ist für 10 Gästeplätze zusätzlich ein Pkw-Einstellplatz zu erbringen.

Das gleiche gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Je Wohnung ist ein Pkw-Einstellplatz nachzuweisen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet beträgt 500 qm.

### Gestaltung

Die vorhandene 1- bis 1 1/2-geschossige Altbebauung (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß) kann in den mit II bezeichneten Gebieten zu zweigeschossigen Wohnhäusern aufgestockt werden. Soweit nichts anderes festgesetzt, kann bei Um- und Erweiterungsbauten die vorhandene Geschößzahl innerhalb der Baulinien und Baugrenzen beibehalten werden. Im Übrigen gelten bei diesen Baumaßnahmen die Festsetzungen für entsprechende Neubauten innerhalb des Plangebietes.

Die Dacheindeckung, ausschließlich der im Plan mit Flachdächern vorgesehenen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude und Garagen, hat in einer harten Bedachung zu erfolgen, Farbe: dunkelbraun bis schwarz.

Die Garagenzufahrten haben in festem Ausbau zu erfolgen.

Bei einer Grenzbebauung durch Garagen hat der später Bauende die Dachneigung der Garage des früher Bauenden zu übernehmen.

### 3. Mischgebiet (MI)

Abweichend von § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) sind gemäß Abs. 2 nicht zulässig:

Gartenbaubetriebe und gemäß Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig: Ställe für Kleintierhaltung.

Bezüglich der Pkw-Einstellplätze gilt Ziff. I. 2.

### 4. Kerngebiet (MK)

Der wichtigste Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der vorhandenen Laden- und Geschäftszone entlang der Hauptstraße. Die Bedeutung dieses Geschäftsgebietes geht weit über die Grenzen der Stadt Brackwede hinaus. Es handelt sich hier um ein Einkaufszentrum des Raumes südlich des Teutoburger Waldes. Daher ist es notwendig, für den Geschäftsbereich eine entsprechende Grundstücksnutzung zuzulassen, wie sie nach der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete vorgesehen ist.

Abweichend von § 3 (3) der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) sind grundsätzlich auch solche Wohnungen zulässig, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 fallen.

### Gestaltung

Im Bereich der Hauptstraße ist der Ausbau eines fußläufigen Einkaufszentrums festgesetzt. Die Hauptstraße soll nach erfolgter Durchführung zwischen Kirche Brackwede und Gaswerkstraße für den gesamten Fahrzeugverkehr, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn), gesperrt werden. Der Fußgängerbereich der Hauptstraße wird nur von der Osningstraße und der Mittelstraße gekreuzt. Die Andienung des Geschäftszentrums erfolgt von den rückwärtigen Ladenzonen. Nur ausnahmsweise und dann nur zu bestimmten Tageszeiten ist eine Belieferung von der Fußgängerzone der Hauptstraße her zulässig. Die PKW-Einstellplätze für Kunden sind auf den öffentlichen Parkflächen im Kerngebiet ausgewiesen.

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

Für die Bewohner des Kerngebietes und die dort Beschäftigten sind Einstellplätze auf den privaten Grundstücken wie folgt nachzuweisen:

Je Wohnung = 1 PKW-Einstellplatz sowie je 60 qm Büro-nutzfläche bzw. je 5 Beschäftigte = 1 PKW-Einstellplatz. Die Einstellplätze sind für den Bereich südwestlich der Hauptstraße - soweit erforderlich - in den durch die Geländeneigung zu ebener Erde gelegenen Zonen unter den rückwärtigen erdgeschossigen Ladenausbauten vorgesehen.

Die Erdgeschoßzonen sowie die darunter liegenden Geschosse der bebaubaren Flächen des Kerngebietes dürfen nur für Ladengeschäfte und Büros mit den dazugehörigen Nebenräumen einschließlich Garagen und PKW-Einstellplätze genutzt werden.

Alle geneigten Dachflächen erhalten eine harte Bedachung, Farbe: dunkelbraun bis schwarz.

Die Belichtung innenliegender Räume kann bei den erdgeschossigen Geschäftsanbauten durch Lichtkuppeln oder durch niedere zurückgesetzte Dachaufbauten (Laternen) erfolgen.

Vor den Schaufensterfronten im Bereich der Hauptstraße sind 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 vorkragen. Soweit durch Zeichnung festgelegt, sind diese Vordächer jeweils als Verbindungsglied zwischen den Gebäuden auch im Bereich der offenen Durchgänge anzuordnen.

## II. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, [außer den der Versorgung dienenden untergeordneten Anlagen, wie Wartehallen der Straßenbahn, Telefonhäuschen u.ä.] sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Im Fußgängerbereich der Hauptstraße (Kerngebiet) ist die Anlage von freistehenden Schaukästen (Vitrinen) außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Auf den öffentlichen Parkflächen des Kerngebietes ist die Errichtung von Parkhäusern zulässig.

## III. Müllbeseitigung, Einfriedigungen und Vorgärten (für alle Baugebiete)

a) Bei Mehrfamilien-, Reihen- und Geschäftshäusern sind ~~zusammengefaßte Müllboxanlagen~~ vorzusehen. Wenn möglich, sind diese Müllboxen in die Sammelgaragen einzubauen.

b) Bei den Gartenhofhäusern dürfen 1,80 m hohe Einfriedigungen in Form einer Mauer oder mauerähnlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Straßenseitige Einfriedigungen dürfen bei Eigenheimen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Massive Einfriedigungen sind, soweit sie nicht unter III. Abs. b) Satz 1 fallen, nicht zulässig. Zulässig sind bepflanzte Spriegelzäune und bepflanzte Drahtzäune.

Um die Übersicht an den Straßeneinmündungen sicherzustellen, müssen Vorgartenflächen innerhalb von Sichtfeldern, welche mehr als 70 cm über die Straßenkrone hinausragen, abgetragen werden.

Die Bepflanzung und Einfriedigung der in den Sichtfeldern befindlichen Vorgärten ist so zu halten, daß die Übersicht gewahrt bleibt. Für die Größe der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind Katheten von je 20.00 m, in Straßenachse gemessen, bei Einmündungen in nicht-qualifizierte Straßen zugrunde zu legen.

## IV. Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind:

a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,

b) die öffentlichen Verbindungswege.

Soweit Wege nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.



## V. Besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten

### 1. Begriffsbestimmung

- a) Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Dazu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und sonstige Flächen, die für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmt sind.
- b) Ebenfalls als Werbeanlagen gelten Warenautomaten, die über den Verkauf von Waren hinaus durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung und Anpreisung dienen.
- c) ~~Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen anzuwenden.~~

### 2. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen

#### a) Werbeanlagen in reinen Wohngebieten (WR)

In reinen Wohngebieten ist die Aufstellung von Automaten jeglicher Art, Reklame- und Hinweisschildern von Waren jeglicher Art sowie der Verkauf von Waren und Getränken aus Wohnungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Hinweisschilder bis zu 0,3 qm Größe als Hinweis auf Berufe flach auf der Hauswand bis zur Oberkante der Erdgeschoßfenster zulässig. Entsprechende Hinweisschilder sind als Ausnahme auch dann an Einfriedigungen und in Vorgärten zulässig, wenn die Anbringung an der Hauswand den Zweck des Hinweisschildes nicht erfüllt.

#### b) Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten (WA)

In allgemeinen Wohngebieten sind an jeder Stätte der Leistung Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,5 qm und bis zur Höhe der Brüstungen des 1. Obergeschosses flach auf der Hauswand zulässig.  
Auf Vordächern und Kragplatten ist die Anbringung von Werbeanlagen als Beschriftung und Lichtwerbung ausnahmsweise zulässig. Außer diesen Anlagen ist für jede Stätte der Leistung ein Hinweisschild bis zu 0,3 qm Größe zulässig. Die Anbringung richtet sich nach Abschnitt V. 2.) a).

Werbeanlagen für Zettel- und Bogenanschläge sind bis zu einer Größe von 1,5 qm und einer Gesamthöhe von 3,0 m zugelassen.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

c) Werbeanlagen in Mischgebieten

In Mischgebieten gelten die Festsetzungen gemäß V. 2.) b). Soweit sich darüber hinaus in Obergeschossen andere als im Erdgeschoß gelegene Stätten der Leistung befinden, ist bis Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses eine Werbeanlage bis zur Größe von 1,0 qm flach auf der Außenwand für das entsprechende Gewerbe zulässig.

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

CB x d) Werbeanlagen in Gewerbegebieten (Industriegebieten)

In Gewerbegebieten gelten die Festsetzungen gemäß V. 2.) c). Die Anbringung von Werbeanlagen an Schornsteinen ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht) sind zulässig, wenn sich Lichtschein und Lichtwechsel nicht störend auswirken.

MK e) Werbeanlagen in Kerngebieten (MK)

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

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

f) Zeitlich begrenzte Werbeanlagen in allen Baugebieten

Ausnahmsweise können Werbeanlagen für Ankündigungen, Verlautbarungen oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sonstiger Veranstaltungen sowie Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden.

VI. Allgemeines

Ausnahmen und Befreiungen:

Alle Bestimmungen dieser Verordnung sind - soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist - zwingend.

Ausnahmen kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Brackwede zulassen.

Außer den genannten Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Brackwede die im folgenden genannten Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfalle zugelassen werden, wenn die durch die Planfestsetzungen angestrebte städtebauliche Ordnung sowie das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden:

1. Abweichungen von der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Hauseinheiten,
2. die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
3. eine Abweichung von der festgelegten Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen zweckmäßig ist,
4. Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten Grundstücken oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist,
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO,
6. Abweichungen in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen.

2

Von den zwingenden Vorschriften kann die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt nach Maßgabe des § 86 BauO NW Befreiung erteilen.

Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.



1024  
§ VI (2)

Allgemeine Annahmen und Bestimmungen. - 8 -

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGBl. I S. 341- durch folgende Beschlüsse des Rates der Stadt Brackwede aufgestellt worden:

- 12.10.1961 Beschluß zur Planaufstellung
- 27. 9.1962 Beschluß zur Erweiterung des Plangebietes
- 18. 7.1963 Beschluß, den Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen, dazu nochmalige Erweiterung des Bebauungsplangebietes (endgültiger Planaufstellungsbeschluß)
- 1. 4.1965 Beschluß des Bebauungsplanentwurfes
- 8. 9.1966 Beschluß, den Plan erneut zu überarbeiten
- 10.11.1966 Beschlußfassung des neu überarbeiteten Bebauungsplanes als Entwurf.

Brackwede, den 10. November 1966.

*[Signature]*  
 Bürgermeister

*[Signature]*  
 Schriftführer

*[Signature]*  
 Ratsmitglied

Im Auftrage des Rates der Stadt



Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich des Textes und der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGBl. I S. 341- in der Zeit

vom 26. Mai 1967 bis 27. Juni 1967

ausgelegen.

Brackwede, den 27. Juni 1967.

*[Signature]*  
 Stadtdirektor



Dieser Plan ist gemäß § 3 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGBl. I S. 341- und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 -GS NW S. 157- von der Stadtverwaltung am 1. Februar 1968

Brackwede, den 1. Februar 1968.

*[Signature]*  
 Bürgermeister

*[Signature]*  
 Ratsmitglied



*[Signature]*  
 Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes  
vom 23. Juni 1960 -BGBI. I S.341- mit Verfügung  
vom 27. NOV. 1968 genehmigt worden.

Detmold, den 27. NOV. 1968  
Az.: 34.30.21-03/B36



Der Regierungspräsident  
i.A.

*F. Busch*

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 -BGBI. I  
S. 341- sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung  
am 3. Mai 1969 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der genehmigte  
Plan liegt ab 5. Mai 1969 öffentlich aus.

Brackwede, den 5. Mai 1969



*P. K. K. K.*  
(Stadtdirektor i. V.)

## A n h a n g

### zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Brackwede

Zu Seite 3 / Ziff. 4 - nach dem 3.Satz:

#### Gestaltung

und der Mittelstraße gekreuzt.....  
Die privaten Grundstücksflächen des Fußgänger-Einkaufsbereiches (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 wie z.B. Plattierungen, Anordnung von Pflanzbecken u.ä. 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