

# Bebauungsplan

## Nr. II/1/18.00

„für den verbleibenden Geltungsbereich: östlich  
der Jöllenbecker Straße / Ecke Apfelstraße

Schildesche

Satzung

Text

und

Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen B-Plan)

## Erläuterungen zum Durchführungsplan Nr. 56

(Melanchthon-Strasse, Jölllenbecker Strasse, Drögestrasse, Am Brodhagen, Eichendorffstrasse, Gustav-Freytag-Strasse, Schloßhofstrasse ).

Gemäß § 10 des Gesetzes über Maßnahmen zum Wiederaufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz vom 29.4.50/52) wird der Durchführungsplan für das Gebiet Melanchthonstrasse, Jölllenbecker Strasse, Drögestrasse, Am Brodhagen, Eichendorffstrasse, Gustav-Freytag-Strasse, Schloßhofstrasse aufgestellt. Der Durchführungsplan enthält die Aufteilung des Gebietes in Flächen öffentlicher und privater Nutzung, in Verkehrs-, Bau- und Freiflächen, sowie die städtebauliche Aufgliederung der Bebauung der einzelnen Grundstücke.

Die Aufstellung des Durchführungsplanes ist notwendig, um die ordnungsgemäße Bebauung herbeizuführen, den Grünzug zu sichern und die Möglichkeit zur Anlage eines Festplatzes zu schaffen.

Der Plan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Nordwestseite der Melanchthonstrasse zwischen der Schloßhofstrasse und Jölllenbecker Strasse, über die Jölllenbecker Strasse bis zur Südwestgrenze der Parzelle 2/6, entlang der Ostseite der Jölllenbecker Strasse bis zur Südecke der Parzelle 232/35 an der Apfelstrasse entlang der Südostseite der Parzellen 232/35, 761/35, 2779/35, 2781/35 und 2782/35, entlang der Nordostgrenze letztgenannter Parzelle und der Ostgrenze der Parzellen 651/35, 35/4, 35/3, 35/5, 2155/33, 693/35, Nordgrenze dieser Parzelle und entlang der Ostgrenze der Parzellen 1637/35, 2845/35, Ost- und Nordgrenze der Parzelle 35/9, Ostgrenze der Parzellen 2146/35, 2143/33, 2141/33, 853/33 und Nordost- und Nordwestgrenze dieser Parzelle bis zur Jölllenbecker Strasse, über die Jölllenbecker Strasse bis zur Nordostecke der Parzelle 1344/218, entlang der Nord- und Westgrenze der Parzelle 1344/218, entlang der nordwestlichen Begrenzung der Parzellen 613/219, 620/219, 219/2, 611/219, 610/219, 609/219, 608/219, 387/220, 600/220, 697/220, 717/220, entlang der westlichen, südlichen und östlichen Begrenzung der Parzelle 719/220, entlang der nördlichen Begrenzung der Parzellen 711/217 und 2333/216 bis zur Nordwestecke dieser Parzelle, von dort entlang der Ostseite der Strasse Am Brodhagen, senkrecht über die Strasse und entlang der südöstlichen Seite der Eichendorffstrasse, der östlichen Seite der Gustav-Freytag-Strasse zwischen Eichendorff- und Schloßhofstrasse, entlang der Südostseite der Schloßhofstrasse zwischen Gustav-Freytag-Strasse und Melanchthonstrasse.

Im Fluchtlinienplan (Anlage 1) ist das Gebiet nach Katastergrenzen dargestellt.

Bauliche Anlagen in diesem Stadtgebiet können nur nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen errichtet oder verändert werden.

Für die Lage und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Baukörper und der von aussen sichtbaren Bauteile des Daches und der Aussenwände sind maßgebend:

- a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1)
- b) der Baugestaltungsplan (Anlage 2).

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen.

Für die Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke nach der Fläche gilt die Bauordnung.

Der Ausbau selbständiger Wohnungen im Dachgeschoß in Gebäuden mit 3/ oder mehr Geschossen ist unstatthaft..

Die vorhandenen und genutzten Gebäude bleiben erhalten, soweit im Durchführungsplan nichts anderes bestimmt ist.

Vorhandene öffentliche Wege und Planstrassen, die in diesem Plan nicht als solche ausgewiesen sind, gelten als aufgehoben und eingezogen.

Anlagen, die dem Denkmals - oder Naturschutz unterliegen, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Die Belange des Landschaftsschutzes sind berücksichtigt.

Die Hauptversorgungs - und Entwässerungsleitungen müssen in den neuen Strassen gleichzeitig mit der Bebauung verlegt werden.

Die Anordnung von Neuordnungsmaßnahmen für den Grund und Boden gemäß § 14 des Aufbaugesetzes ist nicht erforderlich.

Die Durchführung des Planes erfordert für die Gemeinde etwa folgende Kosten:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| 1.) Grunderwerb und Entschädigungen                      | 1.030.000,- DM        |
| 2.) Anteil an den Ausbankkosten der vorgesehenen Anlagen | 2.570.000,- DM        |
| insges.  | <u>3.600.000,- DM</u> |

Die Durchführung soll 1955 beginnen und 1965 abgeschlossen sein.

Bielefeld, den 19. Oktober 1954  
Planungsamt

-----  
V o r l a g e  
-----

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.10.54 dem Durchführungsplan D 56 - Melanchthonstrasse, Jölllenbecker Strasse, Drögestrasse, Am Brodhagen, Eichendorffstrasse, Gustav-Freytag-Strasse, Schloßhofstrasse, zugestimmt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluß zu fassen:  
"Der Durchführungsplan für das Stadtgebiet Melanchthonstrasse, Jölllenbecker Strasse, Drögestrasse, Am Brodhagen, Eichendorffstrasse, Gustav-Freytag-Strasse, Schloßhofstrasse, ( D 56 ) vom 19.10.54 nebst Erläuterungen wird beschlossen.

der Nachbargrenze um das Maß ihrer Ausladung entfernt bleiben. Die Gesamtbreite dieser Balkone, Erker, Galerien und geschlossenen Vorbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Frontlänge eines Gebäudes betragen. Erker und geschlossene Vorbauten dürfen hierbei höchstens  $\frac{1}{3}$  der Frontlänge einnehmen. Soweit diese Vorbauten über dem Bürgersteig liegen, bedürfen sie der Genehmigung des Magistrats außer der baupolizeilichen Erlaubnis.

- i) Treppenstufen dürfen nur bei einer Bürgersteigbreite von mindestens 3 m bis zu 0,20 m in den Bürgersteig vorspringen.
- k) Tore und Türen an den Straßen und in Vorgärten dürfen nur dann nach außen aufschlagen, wenn sie beim Öffnen nicht über die Baufluchtlinie vortreten.
- l) Fenster und Schlagläden dürfen, auch in Vorgärten, nur dann nach der Straße aufgehen, wenn sie mit der Unterkante ihrer Flügel mindestens 2,25 m über dem Bürgersteig liegen.

§ 7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

1. Das Stadtgebiet wird bezüglich seiner baulichen Ausnutzbarkeit in folgende Bauzonen eingeteilt:

- Bauzone A: gemischte Bauweise, Industrie- und gewerbliche Betriebe;
- Bauzone B: Wohngebiet, gemischte Bauweise, Kleingewerbebetriebe;
- Bauzone C: Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäudegruppen, keine gewerblichen Betriebe.

2. Die Bauzone A wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

Kreuzstraße, Nebelwall, Oberntorwall bis Stapenhorststraße, Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Arndtstraße, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße, Apfelstraße, Deciusstraße, Dittfurthstraße, Schwalbenstraße, gerade Linie von Schwalbenstraße bis Schmalenbachstraße, Schmalenbachstraße, gerade Linie von Schmalenbachstraße bis Hellingstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg, Ziegelstraße, Heeper Straße bis zur Eisenbahnstrecke Bielefeld—Lage, von hier aus gerade Linie bis zur Ravensberger Straße, Ravensberger Straße, Oststraße, Spindelstraße, Olmühlenstraße, Bielssteinstraße, Rohrteichstraße, Gerichtstraße, Detmolder Straße bis zur Kreuzstraße.

3. Die Bauzone B wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

- a) Nördliche und östliche Stadtgrenze, Detmolder Straße, Grenze der Bauzone A, Bismarckstraße, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, gerade Linie von der Lampingstraße bis zur Drögestraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße.

- b) Mühlendamm, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, südliche Stadtgrenze bis zum Kantensiek, Kantensiek, Gütersloher Straße, Am Sparenberg, Spiegelstraße, Kreuzstraße, Nebelstor;
- c) Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, Stapenhorststraße bis Hindenburgstraße.

4 Die Bauzone C wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

- a) Westliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B und A;
- b) östliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B

5. Für die Grenzstraßen gelten folgende Bauzonen:

- a) Kreuzstraße beiderseitig B, Nebelwall beiderseitig C, Oberntorwall westlich C, östlich A, Hindenburgstraße und Elsa-Brändström-Straße westlich B, östlich A, Arndtstraße südlich C, nördlich A, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße beiderseitig C, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße beiderseitig B, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße beiderseitig A, Apfelstraße, Deciusstraße, Dittfurthstraße, Schwalbenstraße, Schmalenbachstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg und Ziegelstraße beiderseitig B, Heeper Straße beiderseitig A, Ravensberger Straße beiderseitig B, Oststraße beiderseitig A, Spindelstraße, Olmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrreichstraße und Gerichtstraße beiderseitig B;
- b) Detmolder Straße beiderseitig C, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße beiderseitig C, Mühlendamm, Gütersloher Straße beiderseitig B, Am Sparenberg, Spiegelstraße beiderseitig C

6. Bei den Grenzstraßen mit beiderseitig gleicher Bauzone reicht die Zonengrenze bis 28,00 m hinter die Baufluchtlinie in die angrenzende Bauzone hinein<sup>4)</sup>.

#### § 7a. (Bauklasse A)

Für alle Grundstücke im Stadtgebiet gelten folgende Bestimmungen über den Hofraum, soweit nicht in § 7b und § 7c besondere Einschränkungen vorgesehen sind.

1. Grundstücke, welche durchschnittlich nur 6 m tief sind, dürfen vollständig bebaut werden, wenn für Zuführung von Licht und Luft hinreichend gesorgt ist.
2. Von allen übrigen Grundstücken muß eine Fläche als Hof unbebaut bleiben. Diese unbebaubare Fläche muß bei Grundstücken innerhalb der alten Wälle  $\frac{2}{10}$ , bei den übrigen Grundstücken  $\frac{1}{10}$  desjenigen Grundstückteils

<sup>4)</sup> § 7 ist durch die 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1936 neu gefaßt.

betragen, welcher hinter einer um 6 m hinter der Baufluchtlinie zu dieser parallel gezogenen Linie liegt. Mindestens muß aber ein Haupthof von 30 m<sup>2</sup> Fläche mit 5 qm geringster Abmessung frei bleiben.

Innerhalb der alten Wälle liegt das Gebiet, welches von der nach dem alten Stadtkern belegenen Seite des Nebelswalles, des Oberntorwalles bis Bürgerweg, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes, des Siekerwalles und der Nordseite der Kreuzstraße vom Siekerwall bis zum Nebelwall begrenzt wird. Die außerhalb dieser Grenzen liegenden anderen Seiten des Nebelswalles, des Oberntorwalles, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes und der Kreuzstraße rechnen zum Gebiet außerhalb der alten Wälle.

Die unbebaubare Fläche muß bis zur Größe von 60 qm als ein einziger Haupthof frei liegen bleiben, die geringste Abmessung des Haupthofes muß bei einer Größe bis zu 40 qm einschl. 5 m, darüber hinaus 6 m betragen.

3. Bei der Berechnung des freien Raumes werden unbebaut bleibende Teile von weniger als 10 qm Grundfläche, wenn sie nicht an der Straße liegen, sowie Pflichtvorgärten nicht mitgerechnet. An Haupthöfen von mindestens 40 qm Größe gelten die unter offenen Balkonen liegenden Flächen bis zu  $\frac{1}{20}$  der Hofffläche höchstens jedoch bis zu 3 qm Größe als unbebaut, alle sonstigen unter Balkonen, Hofüberdachungen und ähnlichen Ausbauten liegenden Flächen gelten als bebaute Flächen, indessen können seitlich offene Glasdächer in Erdgeschoßhöhe in sonst vorschriftsmäßigen Haupthöfen bis zu  $\frac{1}{4}$  der Haupthofffläche von der Polizeiverwaltung gestattet werden, wenn sie nicht über Fenstern von Wohnräumen liegen.
4. Werden benachbarte Grundstücke derart bebaut, daß die Höfe (unbeschadet einer bis zur Höhe von 2,0 m zulässigen Grenzmauer) eine zusammenhängende Fläche bilden, so genügt es, wenn diese Fläche die in Absatz 2 vorgeschriebene Größe für Haupthöfe enthält, sofern im übrigen auf jedem Grundstück  $\frac{3}{10}$  bzw.  $\frac{4}{10}$  des hinter der 6-m-Linie liegenden Teiles unbebaut bleiben. Diese Bestimmung gilt nur für Hauptgebäude an der Straße und nur in Gebieten der Bauklasse A. Auf die Anwendung dieser Bestimmung haben die beteiligten Grundstücksbesitzer aber nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtliche beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist. Läßt ein zu einer Hofgemeinschaft gehörender Grundstücksbesitzer zu, daß ein anderer seinen Anteil an dem gemeinsamen Hofe verändert, so ist ersterer verpflichtet, sein Grundstück den allgemeinen Vorschriften dieser Baupolizeiordnung entsprechend einzurichten.
5. In Straßen von höchstens 9 m Breite zwischen den Straßenfluchtlinien in dem Gebiet außerhalb der alten Wälle (Wohnstraßen) müssen die Ge-

§ 7 a

▶ § 7 b

bäude ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen oder Nebenanlagen von Wohnstätten sein. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind nach Anhörung des Bauausschusses zulässig, wenn sie ohne Kraftbetrieb oder mit elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet und so betrieben werden sollen, daß sie nicht durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind. In allen Fällen sind die Schauseiten so auszubilden, daß sie das Bild der Wohnstraße nicht beeinträchtigen. Dieselben Vorschriften gelten auch für die Umgebung der Kirchen der staatlich anerkannten Konfessionen innerhalb der alten Wälle.

In den Wohnsiedlungen

Am Lehmstich, begrenzt vom Eisenbahndamm, von der Stadtheider Straße, der Straße Am Lehmstich, Braker Straße, Milser Straße und an der Engersche Straße;

an der

Oldentrupper Straße, begrenzt von der Spindelstraße, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Sieker, vom Stieghorster Weg, von der Alemannstraße, Oldentrupper Straße, Wilbrandstraße;

Am grünen Winkel, begrenzt von der Ziegelstraße, vom Fichtenweg, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Heepen, von der Planstraße 763;

an der

Detmolder Straße, begrenzt von der Oststraße, den Straßen Am Tempel, Königsbrugge, Detmolder Straße, An der Krücke, Im Sickerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

4.

sind gewerblichen Zwecken dienende Gebäude unzulässig. Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten ohne Kraftbetrieb können ausnahmsweise nach vorheriger Zustimmung des Magistrats und der Baupolizeiverwaltung genehmigt werden.

5.

6. Über die Höhe der Gebäude s. § 9 a.

un

§ 7 b (Bauklasse B)

1.

Für Grundstücke der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten neben den vorhandenen allgemeinen folgende besondere Bestimmungen über die Ausnutzung der Fläche:

2.

1. von allen Eckgrundstücken mit Pflichtvorgärten muß mindestens  $\frac{1}{3}$ , von allen übrigen Grundstücken müssen mindestens  $\frac{2}{3}$  des hinter der Baufluchtlinie liegenden Grundstücksteiles un bebaut bleiben. Die Freiflächen dürfen jedoch nicht geringer werden als nach einer Berechnung gemäß § 7 a.

2

2. Eine Bebauung ist nur bis zu  $\frac{1}{3}$  der Baublocktiefe, gemessen zwischen den Baufluchtlinien, höchstens aber bis zu 28 m hinter der Baufluchtlinie,

3. 1

zulässig, jedoch sind Einfriedigungsmauern bis zu 2 m Höhe, Gartenhallen und Lauben von höchstens 25 qm Grundfläche und 5 m Gesamthöhe bis zum Dachfirst mit 5 m Abstand von allen anderen Gebäuden und den Nachbargrenzen auch auf den sonst unbebaubaren Flächen statthaft.

3. Bei einer Blocktiefe von mehr als 80 m darf ein Hinterhaus, bei mehr als 95 m Blocktiefe dürfen zwei Hinterhäuser errichtet werden. Diese Hinterhäuser dürfen nur Erdgeschoß und Dachgeschoß und nur eine Wohnung für eine Familie erhalten. Über der Kehlbalkenlage dürfen von einer feuersicheren Treppe aus zugänglich zwei Schlafräume eingerichtet werden. Viehställe dürfen in oder bei den Hinterhäusern nicht eingerichtet werden. Die Hinterhäuser dürfen nicht auf der Grenze und nicht aneinander gebaut werden und müssen mindestens 28 m von allen Baufluchtlinien und mindestens 12 m von allen Hauptgebäuden entfernt bleiben. Die zugehörigen Hausgrundstücke müssen katasteramtlich vermessen, eingesteint, grundbuchlich fortgeschrieben und durch einen mindestens 3 m breiten Weg von der Straße zugänglich gemacht werden, dessen dauernder Bestand zugunsten des Hinterhauses grundbuchlich zu sichern ist.

In diesen Zugangsweg ist der Anschluß an die Straßenkanalisation zu legen. Der Zugangsweg muß an der Straße ein verschließbares Tor erhalten und muß, wenn er länger als 40 m ist, bei Dunkelheit beleuchtet werden, bis das Tor verschlossen wird.

4. Für alle Gebäude im Gebiet der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten die Vorschriften des § 7a Absatz 5 über die Benutzung der Gebäude.

5. Über die Höhe der Gebäude s. § 9b.

#### § 7c (Bauklasse C)

Für die Bauklasse C der offenen Bauweise gelten außer den Vorschriften unter § 7a und b noch folgende besonderen Vorschriften:

1. Von allen Eckgrundstücken müssen mindestens  $\frac{2}{3}$ , von allen übrigen Grundstücken mindestens  $\frac{1}{3}$  des hinter der Baufluchtlinie liegenden Teiles unbebaut bleiben.
2. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind unzulässig, Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten können ausnahmsweise eingerichtet werden, sofern sie den Bestimmungen in § 7a Ziffer 5 entsprechen.

Unbebaute Grundstücke oder unbebaute Grundstücksteile dürfen nicht zum gewerbsmäßigen Lagern von Bau- oder Brennstoffen, Altwaren usw. verwendet werden.

- 3 Über die Höhe der Gebäude s. § 9c.

*Gebäudeabstand**§ 8a (Bauklasse A)*

1. Alle Gebäude müssen entweder auf der Nachbargrenze errichtet werden oder von ihr um mindestens 2,50 m zurückbleiben, soweit nicht in § 8 b und c besondere Einschränkungen vorgesehen sind. Der über 15 m Tiefe hinausgehende Gebäudeteil muß einen um  $\frac{1}{3}$  seiner Länge größeren Grenzabstand erhalten. Es ist statthaft, den Bauwuch anders zu gestalten, wenn die erforderliche Grundfläche nicht verringert und überall ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Dieser Mindestabstand darf durch Einbauten irgendwelcher Art nicht verringert werden.
2. In den Stadtteilen außerhalb der alten Wälle muß, wenn auf der Nachbargrenze schon gebaut ist, der spätere Neubau gleichfalls auf der Grenze errichtet werden. Ist dagegen der Nachbar früher gewichen, so muß der später Bauende auch weichen, dabei ist es unerheblich, um wieviel der zuerst Bauende von der Grenze gewichen ist. Diese Bestimmung gilt jedoch nur für die Hauptgebäude an der Straßenfront.
3. Die Anschlüsse der Gebäude an freistehende Brandmauern müssen so erfolgen, daß letztere ganz verdeckt werden und neue, sichtbar bleibende Brandmauerflächen nicht entstehen.
4. Falls freistehende Brandmauern von Vorder- und Hintergebäuden nicht durch gleich lange und gleich hohe Bauten auf dem Nachbargrundstück verdeckt werden können, sind sie architektonisch einwandfrei auszugestalten.
5. Gebäude und Gebäudeteile auf demselben Grundstück, die nicht unmittelbar aneinander stoßen, müssen, wenn sie in den einander gegenüberliegenden Wänden Öffnungen enthalten, 5 m voneinander entfernt bleiben. Falls das eine der gegenüberstehenden Gebäude jedoch nach dieser Seite hin massiv und ohne Öffnungen gebaut ist, so kann jene Entfernung auf 2,50 m durch die Polizeiverwaltung ermäßigt werden.
6. Mehrere selbständige Wohngebäude auf demselben Grundstück sind wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken einzurichten.
7. Nach der Nachbargrenze überstehende Dachkonstruktionen sind nur gestattet, wenn sie mindestens 1,40 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

*§ 8b (Bauklasse B)*

In dem Gebiet der beschränkten Bauweise gelten alle Bestimmungen des § 8 a mit der Maßgabe, daß der Grenzabstand bis zu 15 m Gebäudertiefe mindestens 3 m betragen, und daß bei größerer Gebäudertiefe und entsprechend vergrößertem Bauwuch (§ 8 a Ziffer 1) der Mindestabstand 2,5 m sein muß.

§ 8 c (Bauklasse C)

1. In dem Gebiet der offenen Bauweise dürfen die Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, außer Nebengebäuden, welche auf dem bebaubaren hinteren Grundstücksteile in einem Abstände von mindestens 8 m vom Hauptgebäude errichtet werden sollen und deren Gesamthöhe bis zum First 7 m nicht übersteigt. Zwei oder drei Gebäude dürfen zu einer Gebäudegruppe aneinander gebaut werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 35 m beträgt und die gleichzeitige Ausführung der Gebäude gesichert ist. Mehrere Hauptgebäude auf demselben Grundstück müssen, wenn sie nicht nach vorstehender Bestimmung aneinander gebaut werden, die nach § 8 Ziffer C 2 erforderlichen Abstände voneinander halten, wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken.

2. Der Bauwuch muß bis 15 m Gebäudetiefe einen durchschnittlichen Grenzabstand von mindestens 5 m ergeben, bei größerer Gebäudetiefe ist der Grenzabstand gemäß § 8 a zu verbreitern. Freitreppen sowie Schutzdächer über diesen, über Eingängen im Erdgeschoß und Vorfahrten, ferner unbedeckte Terrassen, deren Fußboden bis höchstens zum Erdgeschoßfußboden reicht, dürfen in den Bauwuch vorspringen, müssen jedoch mindestens 3 m von der Grenze zurückweichen. Im übrigen darf kein Gebäudeteil und keine Überbauung näher als 4 m an die Nachbargrenze herantreten. Diese Bauwuchvorschriften gelten für folgende Straßen und Flächen nur bei Errichtung von Gebäudegruppen:

Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bienenstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbreite, Kreuzbreite in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis zur Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche\*).

Einzelhäuser dürfen mit keinem Bauteil näher als 3 m an die Grenze heranrücken.

Gebäudehöhe § 9

Vollgeschosse liegen oberhalb der Erdoberfläche und sind von senkrechten Umfassungswänden umgeben. Das unterste Vollgeschosß ist das Erdgeschosß. In nicht waagerechtem Gelände kann zugelassen werden, daß der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 50 cm unter die Erdoberfläche gelegt wird.

Kellergeschosß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschosß. Die Unterkante der Kellergeschosßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschosß als Erdgeschosß.

\*) Neufassung bzw. Einfügung mit Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9 Jan 1936

Ba Bau O 1928

Bauklasse B  
- Gebäudehöhe  
- § 9a

VI/3

Bau-Polizei-Ordnung

Dachgeschöß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschöß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden<sup>6)</sup>).

§ 9a (Bauklasse A)

1. Gebäude an der Straße dürfen in den Frontwänden stets 6 m hoch und nicht höher als 18 m errichtet werden. Es dürfen indessen über dem Kellergeschöß höchstens fünf Wohngeschosse einschließlich Erdgeschöß errichtet werden. Das Kellergeschöß gilt als Erdgeschöß, wenn die Unterkante seiner Decke höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdreich liegt. In diesen Grenzen sind folgende Bestimmungen maßgebend:
  - a) Innerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe <sup>die</sup> ~~der~~ Straßenbreite um deren Hälfte, jedoch höchstens um 4 m übersteigen.
  - b) Außerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe bei Straßen bis zu 10 m Breite das Maß der Straßenbreite um 2 m übersteigen, an allen breiteren Straßen dürfen die Gebäude nur so hoch errichtet werden, wie die Straße breit ist, mindestens jedoch 12 m hoch.
2. Als Höhe der Gebäude gilt der Abstand von der Oberkante des Bordsteines vor der Mitte des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche, bei Giebelwänden bis zu  $\frac{1}{3}$  der Höhe des Giebeldreiecks. Alle Dachflächen müssen innerhalb einer Umgrenzungslinie bleiben, die durch die zulässige Fronthöhe und eine im Winkel von höchstens 45 Grad zur waagerechten ansteigenden Linie gegeben ist.
3. Als Straßenbreite gilt die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander. Für Gebäude, vor welchen die Straßenbreite wechselt, gilt die mittlere Breite. An Stellen, wo Querstraßen einmünden, wird zur Berechnung der Straßenbreite die durch die Querstraße unterbrochene Straßenfluchtlinie in der größeren Breite gerade durchgezogen gedacht.
4. Den Straßen sind die öffentlichen Plätze gleichgestellt.
5. Wird ein Gebäude hinter der Baufluchtlinie errichtet, so wird der Abstand von der Baufluchtlinie für die Höhenbemessung zur Straßenbreite hinzugerechnet.
6. Bei Eckgebäuden ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch in der schmaleren Straße, wenn diese 10 m oder mehr breit ist, auf eine Länge von 20 m, von der Ecke ab gerechnet, zulässig. Dieses Maß von 20 m verringert sich, wenn die schmalere Straße unter 10 m breit ist, um das Doppelte der Minderbreite, jedoch nicht unter 12 m. Bei allen Eckgebäuden, auch bei solchen, welche auf mindestens drei Seiten von Straßen begrenzt werden, kann ein Durchschnittshohenmaß zugelassen werden.

<sup>5)</sup>, <sup>6)</sup> Neufassung bzw. Einfügung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9 Jan 1936

7. Liegt ein Grundstück an mehreren Straßen, ohne Eckgrundstück zu sein, so ist die Fronthöhe nach jeder einzelnen Straße zu bemessen.
8. Durch Giebel-, Front- und Dachausbauten darf die zulässige Höhe an der Straße, dem Bauwich oder dem Haupthof überschritten und die gewählte Dachfläche unterbrochen werden, wenn die gesamte Breite der genannten Aufbauten jeder Front nicht mehr als deren Hälfte beträgt. Die Seitenmauern der Giebel sollen die Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, ihre Dächer in der Regel nicht steiler als 45 Grad und nicht höher als 4,5 m aufsteigen. Sollen die beiden letzteren Maße überschritten werden, so ist die Höhe der Seitenmauer derart zu ermäßigen, daß die Gesamthöhe von Seitenmauer und Dach 9 m nicht übersteigt.
9. Die Seitenwände der Gebäude dürfen nicht höher errichtet werden, als die Vorderwände. Die Hinterwand darf die zulässige Höhe der Vorderwand stets erhalten, und darf sie bis zu 3 m übersteigen, sofern sie an einen Hof grenzt, dessen mittlere Tiefe nicht um mehr als 4,5 m hinter ihrer Höhe zurückbleibt. Für Brandmauern auf der Grundstücksgrenze gelten die Beschränkungen dieses Absatzes nicht. Es sind jedoch die Bestimmungen des § 8 a Ziffer 3 und 4 zu beachten.
10. Seitenflügel, welche in unmittelbarer Verbindung mit dem Vorderhause erbaut werden, können in einer Länge bis zu 6 m von der Hinterfront oder 20 m von der Vorderfront des Hauses ab gemessen, die gleiche Höhe wie letzteres erhalten, die darüber hinausgehenden Teile dürfen stets die Höhe des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses erhalten, im übrigen aber die vor ihnen liegende mittlere Breite des Hofes nicht überschreiten und nicht über 10 m hoch werden.
11. Die Höhe der Hintergebäude darf stets 7,5 m betragen, im übrigen aber die vor ihnen liegende mittlere Breite des Hofes nicht überschreiten. Liegt das Hintergebäude an mehreren Höfen, so darf, falls die Fronten nicht in entsprechend verschiedenen Höhen aufgeführt werden, ein mittleres Höhenmaß gewählt werden. Mehr als drei Geschosse von höchstens 10 m Gesamthöhe darf ein Hintergebäude nicht erhalten.
12. Für Verwaltungs- und Fabrikgebäude, Lagerhäuser, Schornsteine und andere Nutzbauten kann die Polizeiverwaltung unter Berücksichtigung der Umgebung sowie des Schutzes des Straßen-, des Orts- und Landschaftsbildes gegen Verunstaltung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten Ausnahmen hinsichtlich der Geschoszahl, Höhe und Ausnutzungsmöglichkeit zulassen (s. auch § 31). Ebenso können für öffentliche Bauten und diesen gleich zu achtende private Monumentalgebäude, sowie für Türme und Denkmäler Ausnahmen von der Polizeiverwaltung zugelassen werden.

## § 9b (Bauklasse B)

Die Höhe der Gebäude darf über dem Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche im geregelten Gelände höchstens 12 m betragen. Das Dach muß nach allen Seiten unter einem Winkel von höchstens 60 Grad abfallen. Innerhalb des sich ergebenden Umrisses ist jegliche Höhenentwicklung und Dachbildung zulässig, jedoch dürfen die Gebäude über dem Erdgeschoß nur ein Obergeschoß als massives Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. Über den Kehlbalken dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eingerichtet werden. Statt des ausgebauten Dachgeschosses kann in besonderen Fällen ein massives Vollgeschoß von der Polizeiverwaltung mit Zustimmung des Bauausschusses zugelassen werden, wenn das darüberliegende Dachgeschoß unter höchstens 45 Grad Neigung angelegt wird und keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen erhält. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn in ihm eine selbständige Wohnung liegt oder die Unterseite der Decken höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdboden liegt. Der Drempel des Dachgeschosses darf nicht höher sein als 1,60 m. Wird ausnahmsweise statt des ausgebauten Dachgeschosses ein massives Vollgeschoß zugelassen, so ist über diesem Vollgeschoß kein Drempel zulässig.

Über der zulässigen Höhe sind an jeder Seite Giebel und Dachausbauten bis zu einem Achtel der zulässigen Gebäudewandfläche, aber höchstens bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Kleine Dachgauben von je 0,50 qm Fläche sind außerdem zulässig.

Ausgenommen von der Beschränkung in der Höhe und der Geschoßzahl, abgesehen von der Höchstzahl in § 9a sind die Vordergebäude an der Oststraße von der Spindelstraße bis zur Detmolder Straße, der Rohrteichstraße, der Gütersloher Straße und dem Ehlentrupper Weg zwischen Ost- und Wilbrand-Straße.

## § 9c (Bauklasse C)

1. Im Gebiet der offenen Bauweise darf die Gebäudehöhe höchstens 10 m betragen und an jeder Seite sind über der zulässigen Höhe Giebel- und Dachausbauten bis zu  $\frac{1}{10}$  der zulässigen Gebäudewandfläche und bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Die Gebäudehöhe an den den Nachbargrenzen zugewandten Seiten darf in keinem Bauteile mehr als das Zweifache des Grenzabstandes betragen. Ist der Grenzabstand an der betreffenden Seite verschieden groß, so ist für jeden Teil der Seite der Grenzabstand vor ihr maßgebend.
2. Die Gebäude dürfen außer dem Erdgeschoß nur ein Ober- und ein Dachgeschoß erhalten, jedoch darf die nutzbare Gesamtfläche der ausgebauten Räume im Dachgeschoß einschließlich des Treppenhauses nur bis  $\frac{2}{3}$  der im Obergeschoß bebauten Grundfläche betragen. Hierbei werden eingebaute Schranke in Anrechnung gebracht.