

Bebauungsplan

Nr.:II/1/29.00

für das Gebiet

Langenhagen - Botanischer Garten – Bundesbahn –
Haller Weg - Heinrich - Knaak-Straße - Hohenzollernstraße

Satzung

Textliche Festsetzungen

1/29,00

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 1/29,00 für das Gebiet
Straße Langenhagen - Botanischer Garten - Bundesbahn - Haller Weg -
Heinrich-Kraak-Straße - Hohenzollernstraße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Genäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 1/29,00 für das Ge-
biet Straße Langenhagen - Botanischer Garten - Bundesbahn - Haller
Weg - Heinrich-Kraak-Straße - Hohenzollernstraße aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen
wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke des Flurstückes 214 (Lang-
enhagen), die Nordseite des Flurstückes 214 bis zur Süd-
westecke des Flurstückes 88 (Botanischer Garten), die Süd-
seite des Flurstückes 88 bis zur Nordostecke des Flurstückes
161, die Nordostseite der Flurstücke 161, 162, 182, 198, 108,
199, die Westseite des Flurstückes 209 (Jüdischer Friedhof),
ein Teilstück der Südseite des Flurstückes 209 bis zur Nord-
ostecke des Flurstückes 214, diagonal über das Flurstück 213
(Friedhofstraße) zur Nordecke des Flurstückes 149, die Nord-
westseite des Flurstückes 149, die Nordostseite des Flur-
stückes 48, die Südostseite der Flurstücke 48, 156 (Bundes-
bahn), die Nordwest- und Südwestseite des Flurstückes 152
(Bolbrinkefweg), ein Teilstück der Südostseite des Flur-
stückes 70 (Bundesbahn), geradlinig über das Flurstück 70
zur Südecke des Flurstückes 47, die Südwestseite der Flur-
stücke 47, 46, ein Teilstück des Flurstückes 45 (Steinhagener
Straße) geradlinig über das Flurstück 45 zur Südostecke des
Flurstückes 34, die Ost- und Nordseite des Flurstückes 34,
diagonal über das Flurstück 28 zur Nordostecke des Flurstückes
80, die Nordseite des Flurstückes 80, geradlinig über das
Flurstück 81 zur Südostseite des Flurstückes 17, die Süd-
und Westseite des Flurstückes 17, die Westseite des Flur-
stückes 596, die Ostseite des Flurstückes 14 (Haller Weg),
ein Teilstück des Flurstückes 598 (Heinrich-Kraak-Straße)
bis zur Südostecke des Flurstückes 619, die Ostseite des
Flurstückes 619 bis zur Südwestecke des Flurstückes 618,
die Süd-, Ost- und Südseite des Flurstückes 618, die West-
und Nordseite des Flurstückes 617, geradlinig über das
Flurstück 618 zur Westseite des Flurstückes 621, ein Teil-
stück der Westseite des Flurstückes 621, die Südseite der
Flurstücke 621, 623, die Südostseite der Flurstücke 623,
622, die Westseite der Flurstücke 624, 625, 626, geradlinig
über das Flurstück 622 zur Südwestecke des Flurstückes 627,
die Westseite der Flurstücke 627, 628, 629, 630, 663, die
Nordseite des Flurstückes 663, die West- und Nordseite des
Flurstückes 85, die West- und Nordseite des Flurstückes 478
(Hohenzollernstraße) zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
- dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
- diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4
der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom
29. November 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das
Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962, soweit es
erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht
überbaubaren Grundstücksflächen sowie die
Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen so-
wie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsflächen,
4. die Grünflächen wie Parkanlagen und Spielplätze,
5. die Flächen für die Landwirtschaft,
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zugunsten eines Erschließungsträgers oder
eines beschränkten Personenkreises zu be-
lastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
und Gemeinschaftsgaragen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für
die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzun-
gen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung
der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBl. I,
S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
vom 25. Juni 1962 - GV. NW., S. 373 -, die Verordnung über den Bau
und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 - GV. NW., S. 509 -
und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschrif-
ten.

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

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

- a) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen,
- d) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsteilen.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Reihenhausergrundstücke, um einzuhaltende Abstandsflächen nach der Landesbauordnung und um Vorgartenflächen handelt.

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

1. Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.

2. Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen; dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

3. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m durch einen Gebäudeteil bis zur Baugrenze zulässig, soweit dies nicht ausdrücklich durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist. Die Breite dieser Gebäudeteile darf im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite sein. Im "Mischgebiet" darf bei mehrgeschossigen Gebäudeteilen die Breite über dem Erdgeschoß ebenfalls nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite sein. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c) und A 7): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -;

- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Soweit auf den Baugrundstücken keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege,

b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D, E - E, ~~F - F~~ kenntlich gemachten öffentlichen Fußgängerverbindungswege,

c) der mit dem Buchstaben G vorgesehene öffentliche Kinderspielfeldplatz.

2. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.

3. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegeflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.

4. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammberde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

Zu A 5): - die Flächen für die Landwirtschaft -

Die ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die erwerbsgärtnerische Nutzung bestimmt. Eine andere Nutzung ist unzulässig. Auf den mit Baugrenzen versehenen Grundstücksteilflächen können die baulichen Anlagen errichtet werden, die für die erwerbsgärtnerische Nutzung der Grundstücke notwendig ist.

Zu A 6): - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen im Hintergelände der Hohenzollernstraße, der Schülerstraße und nördlich der Straße Langenhagen sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsunternehmen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Zu A 8): - die Bindungen für Bepflanzungen -

- a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 9): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Als Grundstückseinfriedigung ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Metallstakenzäune, Mauern oder Sichtschutzmatten.

2. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländehöhenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.

3. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Neue Gebäude dürfen als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
5. Drempeiwände über 0,60 m und Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° sind unzulässig. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
6. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Der Sockel wird bergseitig bemessen von der vorhandenen Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- a) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist.
- b) Eine Beschränkung der Vorgartentiefe.
- c) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist.
- d) Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- e) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge
 - und 2) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/29.00 aufgehoben.