

Bebauungsplan

Nr. II/1/37.00

„Teilgebiet zwischen Grünewald-, Dürer-,
Cranach- und Holbeinstraße“

Dornberg

Satzung

Text

I.
T e x t

1/37.00

Vom 22. 03. 1978

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/1/37.00 für ein Teil-
gebiet zwischen Grünewaldstraße - Dürerstraße - Cranachstraße -
Holbeinstraße
im Stadtbezirk Dornberg.

A.
- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan für ein Teilgebiet zwischen
Grünewaldstraße - Dürerstraße - Cranachstraße - Holbeinstraße auf-
gestellt.

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

Ausgangspunkt ist die Südwestecke des Flurstückes 259 der Flur 3,
Gemarkung Großdornberg. Die Grenze verläuft entlang der West-
grenze dieses Flurstückes; der West- und Nordgrenze des Flur-
stückes 906; der West- und Nordseite des Wegeflurstückes 261;
der Nordseite des Flurstückes 262; der Ost- und Südseite des
Flurstückes 262 bis zur Nordostecke des Flurstückes 427 der
Flur 93, Gemarkung Bielefeld (Cranachstraße); von dort Gerad-
linig über das Flurstück 427 bis zur Südostecke des Wegeflur-
stückes 80; dann entlang der Südgrenze dieses Flurstückes und
der Südseite des Flurstückes 259, Flur 3, Gemarkung Großdorn-
berg zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzein-
tragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der
ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung

Stadt Bielefeld - 60 - 1/37

vom 21.11.1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970, 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,
- 2.) die Verkehrsflächen,
- 3.) die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft,
- 4.) die Bindung für Bepflanzungen,
- 5.) die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Nov. 1968 -BGBl. I, S.125- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils geltenden Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen 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.) Auch ausnahmsweise sind

im "Reinen Wohngebiet" Läden und nicht storende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleinere Betriebe des Versorgungsgewerbes (§ 3 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung) nicht zugelassen.

2.) Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, soweit sie nicht auf Vorgartenflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen.

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 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, 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 zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
- 3.) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen im "Reinen Wohngebiet", soweit nicht tiefere neue Baukörper ausgewiesen sind, grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 14,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 14,00 , durch einen Gebäudeteil gestattet. Die Breite dieses Gebäudeteiles darf im "Reinen Wohngebiet" nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite sein. Eine Bebauungstiefe von insgesamt 16,00 m darf nicht überschritten werden.

Stadt Bielefeld -60-

Zu A 2): -Verkehrsflächen-

- 1.) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schramm-
borde, 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.
- 2.) Soweit auch private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen der Grundstücke notwendig.

Zu A 3): -die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft-

Auf der für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücksfläche dürfen nur die für einen Gartenbaubetrieb notwendigen baulichen Anlagen errichtet werden.

Auf der für die Forstwirtschaft ausgewiesenen Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Sie ist von jeglicher Bebauung, gleich welcher Art, freizuhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen und zu erhalten.

Zu A 4): -die Bindungen für Bepflanzungen-

- 1.) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

- 2.) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner 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 5): -die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen-

- 1.) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
- 2.) Soweit nicht im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke eine bestimmte Einfriedigung festgelegt wurde, ist als Grundstückseinfriedigung 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. Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Soweit im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, sind Einfriedigungen 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, Holzlaten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.
- 3.) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortshildes 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. Unter sonstiger Nutzung der Grundstücke ist auch die Modellierung des Geländes durch einen Bodenaushub zu verstehen.

Stadt Bielefeld -60-

- 4.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. a., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufshuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5.) Drempeiwände und Dachaufbauten sind unzulässig.
- 6.) Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30m zulässig. Der Sockel wird bergseitig gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.
- 7.) Die Flachdächer sind mit allseitig horizontalem Wandabschluss (umlaufende Trauflinie) auszubilden, vorspringende Dachplatten und Gesimse sind unzulässig.

s. meine Ergänzung zum Text

*35° - 38°
Drempe! 60 cm max.*

C.

- Ausnahmen -

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

- 1.) Die Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe, wenn dies durch unterschiedliche Geländehöhen auf dem Grundstück erforderlich ist.
- 2.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 3.) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.

Stadt Bielefeld - 60 -