

Bebauungsplan

Nr. II/2/16.00

„Gebiet zwischen den Straßen Am Pfarracker,
Talbrückenstraße, Am Balgenstück

Schildesche

Satzung

Text

Und

Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen B-Plan)

Erläuterungen

zum Durchführungsplan 42 a

für das Gebiet zwischen den Straßen Am Pfarracker - Talbrückenstraße - Am Balgenstück -

Gemäß § 10 des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 29. 4. 1952 wird der Durchführungsplan 42 a für das Gebiet zwischen Am Pfarracker - Talbrückenstraße - Am Balgenstück - aufgestellt.

Das Durchführungsplangebiet stellt einen Teilabschnitt des in Vorbereitung befindlichen Gesamtdurchführungsplanes für das Gebiet Schiltesche - Ost dar. Die Hauptaufschließung des Gesamtgebietes ist planerisch festgelegt. Die Aufstellung des Durchführungsplanes 42 a ist notwendig, um einen städtebaulich einwandfreien Abschluß des begonnenen Siedlungsgebietes zum südlich anschließenden Grünzug zu erreichen.

Der Plan enthält die Aufteilung des Gebietes in Verkehrs-, Bau- und Freiflächen öffentlicher und privater Nutzung sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Höhe, Fläche, Dachneigung und Dachform, Ausrichtung und Aufgliederung der Baumassen.

Er umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Von der Westecke der Parzelle 63 entlang der Nordwestgrenzen der Parzellen 63, 64, 63, der Nordostgrenze der Parzelle 63, der Nordwestgrenzen der Parzellen 59, 53, 52, der Nordgrenzen der Parzellen 52, 83 bis zur Ostecke der Parzelle 83, gradlinig über die Talbrückenstraße bis zur Südostecke der Parzelle 386, entlang der Ostseite der Parzelle 386, der Südwest- und Ostseite der Parzelle 324, gradlinig über den Johannisbach, entlang der Stadtgrenze in östlicher Richtung bis zur gradlinigen Verlängerung der Nordwestgrenze der Parzelle 12 über den Johannisbach, entlang der Nordwest- und Westgrenze der Parzelle 12, der Nordwestgrenze der Parzelle 18 bis zur Talbrückenstraße, diagonal über die Talbrückenstraße bis zur Nordecke der Parzelle 227, entlang der Nordwestgrenzen der Parzellen 227, 232, 234 bis zur Südostecke der Wegeparzelle 237, entlang der Südwestseite der Wegeparzellen 237, 165 bis zur Nordostecke der Parzelle 168, entlang der Südostseite dieser Parzelle bis zur Nordostseite der Wegeparzelle 241, entlang der Nordostseite dieser Wegeparzelle bis zum Ausgangspunkt zurück.

Dieses Gebiet ist im Fluchtlinienplan (Anlage 1) nach Katastergrenzen dargestellt.

Das zur Bebauung ausgewiesene Gebiet des Durchführungsplanes ist Wohngebiet und als solches nur für die Errichtung von Wohngebäuden mit den dazugehörigen Läden und Werkstätten zur unmittelbaren Versorgung der Bewohner dieses Gebietes bestimmt. Alle die Eigenart des Wohngebietes störenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, Betriebe, Lagerplätze und Stallungen für Viehhaltung sind nicht zulässig.

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

Für die Lage und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Baukörper und der von außen sichtbaren Bauteile der Dächer und

der Außenwände sind maßgebend:

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

Im Plangebiet sind nur Häuser in massiver Bauweise zugelassen. Der Ausstoß der Dachgeschosse bei einem Neigungswinkel unter 48° ist nicht statthaft.

Soweit die Einstellplätze oder Garagen nicht besonders im Durchführungspan ausgewiesen sind, müssen sie auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden.

Vorgärten und Bauwiche sind in ganzer Ausdehnung als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Sie dürfen weder zu gewerblichen Zwecken irgendwelcher Art noch zur Aufstellung von Hausrat, als Stand- oder Lagerplätze, zu Schaustellungen oder zu Gewerbezwecken benutzt werden.

Zufahrten sind im Bereich der Vorgärten und der Bauwiche nur als befestigte Spurstreifen in Pflasterung oder Plattenbelag auszuführen. Die Art und Lage der Einfriedigungen sind im Baugestaltungsplan angegeben.

Die gartenmäßige Einheitlichkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäuden darf nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

Vorhandene öffentliche Wege, die im Durchführungsplan nicht mehr als solche ausgewiesen sind, gelten als aufgehoben und eingezogen.

Für die im Durchführungsplan eingezeichnete bestehende Bebauung einzelner Grundstücke gilt folgendes:

Die jetzt vorhandene Gebäudehöhe (Geschoßzahl) gilt als Festlegung für die Bebauung der Höhe nach und zwar auch bei Regfällen der bestehenden Gebäude und Neubebauung der Grundstücke. Im übrigen gelten auch für diese Grundstücke die Festlegungen des Durchführungsplanes.

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen. Für sie ist die Bauordnung der Stadt Bielefeld maßgebend.

Anlagen, die dem Denkmal- und Naturschutz unterliegen, sind an diesem Gebiet nicht vorhanden. Die Belange des Landschaftsschutzes werden gewahrt.

Die Neuordnung des Grund und Bodens innerhalb des Durchführungsplangebietes soll mit den Grundstückseigentümern auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf versucht werden. Die Einleitung des Umlegungsverfahrens gemäß §§ 17, 17 - 34 des Aufbaugesetzes bleibt vorbehalten.

Die Hauptversorgungsleitungen sind, soweit nicht vorhanden, vor Baubeginn zu verlegen. Die Gemeinde ist Träger des Ausbaues der im Durchführungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen. Die Kosten für den Ausbau der anbaufähigen Straßen werden durch Anliegerbeiträge aufgebracht.

Durch diese Neuordnungsmaßnahme entstehen der Gemeinde folgende Kosten:

1. Grunderwerb	110.000,-- DM
2. Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen	55.000,-- DM
3. Wegebau	15.000,-- DM
	<hr/>
	180.000,-- DM
	=====

Die Durchführung des Planes soll bis 1961 beendet sein.

Bielefeld, den 11. Februar 1959

- Planungsamt -

Der Bauschuß hat in seiner Sitzung am 26. Februar 1959 nachstehenden Beschluß gefaßt:

"Nach einer stattgefundenen Ortsbesichtigung empfiehlt der Bauschuß dem Rat der Stadt, folgenden Beschluß zu fassen:

Der Durchführungsplan für das Gebiet Am Pfarracker - Talbrückenstraße - Am Balgenstück - D 42 a - nebst Erläuterungen wird beschlossen."

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom 29. 4. 1952 (GS. NW S. 454) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 11. März 1959 aufgestellt.

Im Auftrage des Rates der Stadt

Verheul
 Oberbürgermeister
 Bielefeld, den 1. April 1959

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes vom 29. 4. 1952 (GS. NW S. 454) in der Zeit vom 23. März 1959 bis 20. April 1959 offengelegen.

Der Oberstadtdirektor

Angew
 Stadtinspektor
 Bielefeld, den 20. April 1959



Die eingetragene ~~te~~ Änderung dieses Plans hat der Rat der Stadt Bielefeld am 24. 6. 59 beschlossen.

Bielefeld, den 22. Juli 1959

Im Auftrage des Rates der Stadt

Verheul
 Oberbürgermeister
 Bielefeld, den 22. Juli 1959

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes vom 29. 4. 1952 (GS. NW S. 454) ist mit Verfügung vom 20. 8. 1959 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 20. 8. 1959 Der Regierungspräsident
 Akt. Z.:

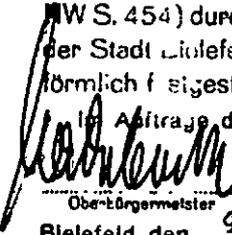
34-51-21-01/132
 Im Auftrage:
Ev

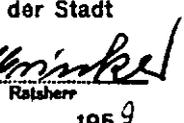


6/2 19/8

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des
Aufbaugesetzes vom 29. 4. 1952 (GS.
NW S. 454) durch Beschluß des Rates
der Stadt Lielefeld vom 2. Sept 1959
formlich festgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Ratherr

Lielefeld, den 9 Sept 1959

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, Meiler 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, Bielesteinstraße, 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, Ölmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße 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 Zonen-
grenze bis 28,00 m hinter die Baufluchtlinie in die angrenzende Bauzone
hinein⁴⁾.

§ 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 voll-
ständig bebaut werden, wenn für Zuführung von Licht und Luft hin-
reichend gesorgt ist.
- 2. Von allen übrigen Grundstücken muß eine Fläche als Hof unbebaut blei-
ben. Diese unbebaubare Fläche muß bei Grundstücken innerhalb der alten
Wälle $\frac{3}{10}$, bei den übrigen Grundstücken $\frac{4}{10}$ desjenigen Grundstückteils

⁴⁾ § 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 m² 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 Nebelswall 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 $\frac{1}{30}$ 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 Siekerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

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.

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

§ 7 b (Bauklasse B)

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

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 unbebaut bleiben. Die Freiflächen dürfen jedoch nicht geringer werden als nach einer Berechnung gemäß § 7 a.
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,

4.
5.
un
1.
2.
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 Kehlbalckenlage 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 § 7 a Absatz 5 über die Benutzung der Gebäude.
5. Über die Höhe der Gebäude s. § 9 b.

§ 7 c (Bauklasse C)

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

1. Von allen Eckgrundstücken müssen mindestens $\frac{2}{5}$, 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 § 7 a Ziffer 5 entsprechen.

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

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

*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 § 8b 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 Brandmuerflächen 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 § 8a mit der Maßgabe, daß der Grenzabstand bis zu 15 m Gebäudtiefe mindestens 3 m betragen, und daß bei größerer Gebäudtiefe und entsprechend vergrößertem Bauwuch (§ 8a 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 Biehsteinstraße 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 Fläche⁶⁾.

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 Vollgeschoß ist das Erdgeschoß. 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.

Kellergeschoß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschoß. Die Unterkante der Kellergeschoßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschoß als Erdgeschoß.

1), 2) Neufassung bzw. Einfügung i. d. Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Jan. 1935

Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschöß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden⁶⁾).

§ 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 Kellergeschoß höchstens fünf Wohngeschosse einschließlich Erdgeschoß errichtet werden. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, 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 ~~der~~^{die} 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.

⁵⁾, ⁶⁾ 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 Kehlbalcken 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 Drempeel 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 Drempeel 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 Ehlenrupper 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 Gesamtfäche 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.