

# Bebauungsplan

## Nr. II/2/22.01

Jöllenbecker Straße, Apfelstraße, Bündler  
Straße, Sudbrackstraße, Meller Straße,  
Bremer Straße

Mitte

Satzung

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 2/22.00 für das Gebiet,  
Jöllenbecker Straße - Apfelstraße - Poststraße - Sudbrackstraße -  
Meller Straße - Osnabrücker Straße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960  
wird der Bebauungsplan Nr. 2/22.01 für das Gebiet Jöllenbecker  
Straße - Apfelstraße - Poststraße - Sudbrackstraße - Meller Straße -  
Osnabrücker Straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordecke des Flurstückes 221 (Apfel-  
straße Nr. 32); die Südseite der Poststraße zwischen der  
Apfelstraße und der Sudbrackstraße (Flurstück 220), die  
Ostseite des Flurstückes 253 bis zur Südostecke dieses  
Flurstückes, die Nord- und Ostseite des Flurstückes 255,  
die Ostseite der Flurstücke 762 und 764, die Ost- und  
Südostseite des Flurstückes 766, die Nordwest- und Süd-  
westseite des Flurstückes 769, die Nordostseite des Flur-  
stückes 767, geradlinig über die Einmündung der Lübbecker  
Straße in die Sudbrackstraße, die Südwestseite der Sud-  
brackstraße bis zum Schnittpunkt der geradlinigen Ver-  
längerung der Nordwestseite der Meller Straße, die Nord-  
westseite der Meller Straße bis zur Südostecke des Flur-  
stückes 1816/45, die Nordseite der Osnabrücker Straße bis  
zur Südwestecke des Flurstückes 376, die Ostseite des  
Flurstückes 3252/0.6 (Jöllenbecker Straße) bis zur Nord-  
westecke des Flurstückes 571, die Südostseite der Flur-  
stücke 640 (Apfelstraße), 7/1, 7/3, 7/5, 504 sowie der  
weitere Verlauf der Südostseite des Flurstückes 640 bis  
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,
- diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der  
Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. No-  
vember 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land  
Nordrhein-Westfalen 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 (Bebauungsart), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
  - c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
  - d) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
  - e) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Flächen für die Beseitigung von Abwasser,
6. die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze),
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom ~~26. Juni 1962 - BGGl. 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 Verwaltungsvorschriften.

\* 15. September 1977 - BGGl. I §. 1763

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst "Reines Wohngebiet", "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Industriegebiet".  
Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen des § 3 - Abs. 1 und 2, des § 4 - Abs. 1 und 2, des § 6 - Abs. 1 und 2, des § 9 - Abs. 1 und 2, des § 12 und des § 13 der Baunutzungsverordnung verbindlich.
2. Für die Baugrundstücke im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung
  - a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien, Grenzen der Baustreifen und Baugrenzen,  
und
  - b) nach der Höhe durch die als zwingend angegebenen Geschosshöhenfestgelegt.

Ist auf Baugrundstücken eine Grenzlinie der Baustreifen festgelegt, so ist

- a) die 12,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Baulinie bzw. der Baugrenze und der Grenzlinie des Baustreifens für die Errichtung der Hauptgebäude bestimmt,  
und
- b) die Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie des Baustreifens und der Baugrenze nur für die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als  $\frac{1}{3}$  der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein und der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens  $75^\circ$  betragen.

Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände müssen Berücksichtigung finden.

3. Soweit im Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung im "Mischgebiet" und im "Industriegebiet" keine Festsetzungen getroffen sind, gelten hierfür die Bestimmungen des II. Abschnittes der Bauutzungsverordnung. Außerdem sind die Vorschriften der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände zu berücksichtigen.

Die für das "Mischgebiet" festgesetzte Geschoszahl ist für die Vordergebäude zwingend; sie gilt für Anbauten als Höchstgrenze.

Ist auf den Baugrundstücken im "Mischgebiet" eine Grenzlinie der Baustreifen festgelegt, so ist die 12,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Baulinie bzw. der vorderen Baugrenze und der Grenzlinie des Baustreifens für die Errichtung der Vordergebäude bestimmt; Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude - auch bei vorhandenen Gebäuden - sind zulässig, wenn der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel größer als  $75^\circ$  ist. Bei mehrgeschossigen Anbauten darf die Breite der Anbauten über dem Erdgeschoß nicht größer als  $\frac{1}{3}$  der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude sein.

Zu A 1 b):

- 1a) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgarteneflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
  - b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.
  - c) Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.
  - d) 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.
2. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Außerdem ist eine Einfriedigung der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der rückwärtigen Grenze der Vorgartenfläche, der vorderen Baulinie oder -grenze sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke

- a) im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m;
- b) im "Mischgebiet" mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,10 m;
- c) im "Industriegebiet" mit Hecken, Mauern, Holzplanken und Staketen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Für Grundstücke mit störenden Betrieben oder Lagerplätzen kann eine entsprechende Einfriedigung auf allen Grenzen verlangt werden.

Andere Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der BauO NW.

3. In der offenen Bebauung dürfen die Vordergebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
4. Voraussetzung für die Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen Neubebauung der Grundstücke ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c):

Für die Bebauung der Grundstücke im "Industriegebiet" gelten folgende Bestimmungen über die Mindestgröße der Baugrundstücke:

- a) Mindestgröße: 2.000 qm
- b) Mindestdiefe: 40 m
- c) Mindestbreite: 25 m

Zu A 1 d) und A 7):

Soweit Garagen für Kraftfahrzeuge ausgewiesen sind, müssen diese auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden. Im übrigen sind die für die Baugrundstücke erforderlichen Einstellplätze und Garagen entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Bau-nutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 1 e):

Das ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung von Gebäuden für ein evangelisches kirchliches Zentrum bestimmt.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind

- a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen
  - b) der im Bebauungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A gekennzeichnete öffentliche zum Anbau bestimmte Weg mit der beiderseitigen angrenzenden Grünfläche
  - c) der mit den Buchstaben B - B kenntlich gemachte öffentliche Fußgänger Verbindungsweg
  - d) der mit dem Buchstaben C gekennzeichnete öffentliche Spielplatz.
2. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungswege anzusehen
  3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.
  4. 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 in einem besonderen Verfahren.
  5. Die im Bebauungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 4):

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen bestimmt.

Zu A 5):

Auf den besonders kenntlich gemachten Grundstücksflächen für die Beseitigung von Abwasser befindet sich eine Kläranlage der Stadt Bielefeld.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1 Im "Reinen Wohngebiet":

- a) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen zweckmäßig sind.
- b) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen.
- c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Allgemeinen Wohngebiet":

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung).
- b) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen zweckmäßig sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- c) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen sind die Baugrundstücke, die mit Reihenhäusern bebaut sind oder bebaut werden.
- d) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- e) Eine Abweichung von der im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörperanordnung auf dem "Baugrundstück für den Gemeinbedarf", wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

3. Im "Mischgebiet":

- a) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen zweckmäßig sind.
- b) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- c) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

4. Im "Industriegebiet":

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind (§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung).
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 20. Dezember 1954 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 2/22.00 für das Gebiet "Nordpark" aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 11. DEZ. 1963 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 17. Dez. 1963

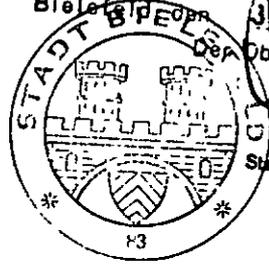
Im Auftrage des Rates der Stadt

*[Signature]*  
Oberbürgermeister      Ratsherr      Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 30. Dez. 1963 bis 31. Jan. 1964 öffentlich ausliegen.

Bielefeld, den 3. Febr. 1964

*[Signature]*  
Oberstadtdirektor  
i. A.  
Stadtdirektor



Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 27. Mai 1964 beschlossen. Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) am 29. Mai 1964 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 5. Juni 1964 Im Auftrage des Rates der Stadt

*[Signature]*      *[Signature]*      *[Signature]*  
Oberbürgermeister      Ratsherr      Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 29. Juni 1964 (I. S. 341) mit Verfügung vom 29. Juni 1964 genehmigt worden.

Detmold, den 29. Juni 1964

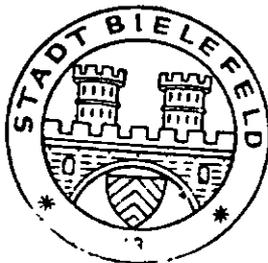
Az. 34.-30-11/193      Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

*[Signature]*



Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 8. August 1964 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 8.8.1964 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 10. August 1964 Der Oberstadtdirektor



*[Signature]*  
Stadtdirektor