

Bebauungsplan

Nr.:II/2/24.00

für das Gebiet

Engersche Straße – Am Vorwerk – Pläßstraße –
Bundesbahnlinie Bielefeld/Hannover – Aßbach - Schillerstraße

Satzung

Textliche Festsetzungen

Erhaltungssatzung

2-2-2400.text. pdf

I.**Text**

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 2/24.00 für das Gebiet Engersche Straße
- Straße Am Vorwerk - Planstraße - Bundesbahnlinie Bielefeld/Hannover - Aßbach -
Schillerstraße

A.**- Grenzen und Inhalt -**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 2/24.00 für das Gebiet Engersche Straße - Straße Am Vorwerk - Plaßstraße - Bundesbahnlinie Bielefeld/Hannover - Aßbach - Schillerstraße - aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordecke des Flurstückes 315 (Engersche Straße 70), die Nordostseite des Flurstückes 315, ein Teilstück der Westseite des Flurstückes 310, die Nordecke des Flurstückes 310, diagonal über die Straße Am Vorwerk, die Südecke des Flurstückes 324, die Nordwestseite der Plaßstraße bis zur Ostecke des Flurstückes 522, geradlinig über die Plaßstraße, die Westecke des Flurstückes 342, die Nordwestseite des Flurstückes 342, die Nordseite des Flurstückes 346,, die West-, Nord- und Ostseite des Flurstückes 347, die Nordseite der Flurstücke 350, 351, die West-, Süd- und Ostseite des Flurstückes 467, die Südwestseite der Flurstücke 427, 428, die Nordwest- und Nordseite des Flurstückes 416, ein Teilstück der Ostseite des Flurstückes 416, die Nord- und Südostseite des Flurstückes 60, die Südostseite der Flurstücke 350, 61, 351, 414, 397, 399, 79, 78, 76, die Südseite des Flurstückes 76, die Ostseite des Flurstückes 75, diagonal über die Straße Am Vorwerk, die Ost- und Südostseite des Flurstückes 384, die Südostseite der Flurstücke 385, 893, die Nordseite des Flurstückes 435, die Ost- und Südseite des Flurstückes 180, die Südseite des Flurstückes 201, die Südostseite des Flurstückes 202, die Nordostseite der Schillerstraße bis zur Engerschen Straße, die Ostseite der Engerschen Straße bis zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung 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, 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 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
 - e) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Parkanlagen, Kleingärten, Spielplätze),
6. die Flächen für die Gewinnung von Ton,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. das Anpflanzen von Bäumen,
9. die Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen 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 - GVBl. NW, S. 373 -, die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 - GVBl. NW, S. 509 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

→ Durch die **6. Änderung** des Bebauungsplanes II/2/24.00 erfolgte eine **Anpassung** der Bebauungsplanfestsetzungen **an die BauNVO** i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)_(gem. Ratsbeschluss 16.03.1989)

B.**- Einzelbestimmungen zum Inhalt -**Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst „Reine Wohngebiete“, „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“.

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der Versorgungsflächen die Bestimmungen des § 3 -

Abs. 1 und 2; des § 4 - Abs. 1 und 2; des § 6 - 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 im Plan eingetragenen Baulinien bzw. Baugrenzen und
 - b) nach der Höhe durch die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Geschosszahlen

festgelegt.

➤ *Änderung lt. Ratsbeschluss vom 11. Dez. 1963*

Ist auf Baugrundstücken in den „Reinen Wohngebieten“ und in den „Allgemeinen Wohngebieten“ 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 4,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie des Baustreifens und der rückwärtigen Baugrenze nur für die Errichtung von Anbauten zulässig. Die Breite der Anbauten darf nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein und der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muss mindestens 75 ° betragen.*

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

Zu A 1 a)

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung in den „Mischgebieten“ wird durch die Bestimmungen des Zweiten Abschnittes der Baunutzungsverordnung verbindlich geregelt; außerdem sind die Vorschriften der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenden Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände zu berücksichtigen.

Die ausgewiesenen Baukörper innerhalb der Mischgebiete sind verbindlich.

Die in den „Mischgebieten“ auf den Baulinien zu errichtenden neuen Gebäude (Vordergebäude) dürfen die Tiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Gebäude oder Gebäudeteile, die hinter der zulässigen Tiefe der Vordergebäude errichtet werden, sind höchstens zweigeschossig zulässig. Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude – auch bei vorhandenen Gebäuden – sind zulässig, wenn der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel größer als 75° ist. Bei mehrgeschossigen Anbauten darf die Breite der Anbauten über dem Erdgeschoss nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand vom Vordergebäude sein.

→ **Achtung:** Nur für die Bereiche der 4. Änderung mit MI-Festsetzung gilt der vorstehende Absatz nicht mehr!!!

Punkt 16 der 4. Änderung:

unter Abschnitt B - Einzelbestimmungen zum Inhalt - zu A 1 a Ziffer 3 der letzte Absatz gestrichen: "Die in den Mischgebieten auf den Baulinien zu errichtenden neuen Gebäude (Vordergebäude) dürfen die Tiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Gebäude oder Gebäudeteile, die hinter der zulässigen Tiefe der Vordergebäude errichtet werden, sind höchstens zweigeschossig zulässig. Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude - auch bei vorhandenen Gebäuden - sind zulässig, wenn der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel größer als 75° ist. Bei mehrgeschossigen Anbauten darf die Breite der Anbauten über dem Erdgeschoß nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude sein."

4. Auf den im „Mischgebiet“ südlich der neuen Verbindungsstraße zwischen der Engerschen Straße und der Herforder Straße für einen Gartenbaubetrieb ausgewiesenen Grundstücksflächen dürfen nur die baulichen Anlagen errichtet werden, die für den Betrieb erforderlich sind. Wenn diese Grundstücke nicht mehr erwerbsgärtnerisch genutzt werden, wird im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die Art und das Maß der baulichen Nutzung für die betr. Grundstücke neu festgesetzt.

Zu A 1b):

1. Durch die Baulinien und Baugrenzen sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Soweit Baulinien festgelegt sind, müssen die Gebäude (Vordergebäude) auf diesen Linien errichtet werden.

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgartenflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Die ausgewiesenen Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,80 - 2,00 m zulässig. In allen Baugebieten sind die Baugrundstücke gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, soweit nicht auf den Grenzlinien der öffentlichen Verkehrsflächen Mauern errichtet werden müssen, durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Für einzelne Baugrundstücke in den „Reinen Wohngebieten“ und in den „Allgemeinen Wohngebieten“ ist außerdem eine verbindliche Einfriedigung im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegt (Spriegelzaun oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m).

Soweit nach dem Bebauungsplan Baugrundstücke nur mit Rasenkantensteinen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen sind, dürfen im Mischgebiet anderweitige Grundstückseinfriedigungen auf und hinter den rückwärtigen Grenzen der Vorgartenflächen errichtet werden; in „Reinen“ und „Allgemeinen Wohngebieten“ sind anderweitige Grundstückseinfriedigungen insoweit in Höhe und hinter der rückwärtigen Flucht der Vordergebäude zulässig.

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

3. Drempel sind nur bei 1geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 48 ° und nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
4. Die Voraussetzungen für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Mit der 4. Änderung werden folgende Abschnitte als 5. Punkt bei A 1b) ergänzt:

5.

"Bei der Errichtung der auf den Flurstücken 367, 370, 371, 372, 373, 1566 und 1572 der Flur 52 zulässigen Wohnhausbebauung sind Vorkehrungen (Einbau von Doppelfenstern u. a.) von den betreffenden Eigentümern vorzunehmen, daß die von den vorhandenen betrieblichen Einrichtungen auf den westlich angrenzenden Grundstücken ausgehenden Schallimmissionen die Werte 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten. Die in diesem Bereich im Bebauungsplan ausgewiesenen Lärmschutzwände müssen vor dem Bezug der Gebäude errichtet werden."

*und zusätzlich
Ergänzung gem. Ratsb. Prot. 17.07.1998*

"Außerdem soll festgesetzt werden, daß bei einer Wohnhausbebauung der Flurstücke 370, 372 und 1566 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 m an der Grundstücksgrenze mit den Flurstücken 367 und 372 errichtet wird."

"Sie sind als einschalige Wand in dichter Bauweise mit Baumaterialien mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m^2 zu errichten. Auf der der Schallquelle zugewandten Seite ist sie schallabsorbierend auszuführen. Die Wand darf keine Unterbrechungen aufweisen und muß an den Stoßstellen und zum Boden hin dicht geschlossen sein. (Es eignen sich u. a. entsprechende Ausführungen folgender Firmen:

- Fa. Trass Werke Meurin, 5470 Andernach
- Fa. Basalt AG, 5460 Linz/Rhein
- Fa. Stewing Beton- und Fertigteilwerk GmbH & Co. KG, 4270 Dorsten

Weiterhin eignen sich alle vom Straßenbau her bekannten absorbierenden Systeme von Schallschutzwänden)."

Zu A 1 c und A 7):

Die Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze und Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und den Vorschriften der GarVO NW zu schaffen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes (Punkt 17) wird folgender Abschnitt in den textlichen Festsetzungen ergänzt:

unter Abschnitt B - Einzelbestimmungen zum Inhalt - zu A 1 c und A 7 als neuer Absatz aufgenommen: "Wo auf den Grundstücken Schillerstraße Nr. 17 a, 19, 23 und 25 Durchfahrten zwischen den vorhandenen Gebäuden nicht möglich sind, können PKW-Stellplätze auf den Vorgartenflächen angelegt werden. Die Vorgartenfläche darf aber nur zu höchstens 50 % zur Anlage von PKW-Stellplätzen genutzt werden. Die restliche Vorgartenfläche muß als Grünfläche erhalten bleiben."

Zu A 1 d):

Die ausgewiesenen „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ sind für die Aufnahme eines Kindergartens und eines Jugendheimes bestimmt.

Zu A 1 e):

Auf den in den „Reinen Wohngebieten“ für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2. Wohnungen errichtet werden (§ 3 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung).

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) die zum Ausbau bestimmten, öffentlichen Gehwege zwischen den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Punkten A - A, B - B, C - C, D - D, E - E, F - F, G - G, H - H,
 - c) die öffentlichen Fußgängerverbindungswege zwischen den festgelegten Punkten I - I, K - K, L - L, M - M, N - N,
 - d) die mit den Buchstaben O und P gekennzeichneten öffentlichen Spielplätze.
2. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungswege anzusehen.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes (Punkt 18) wird folgender Abschnitt in den textlichen Festsetzungen als 2a. ergänzt:**2a.**

unter Abschnitt B - Einzelbestimmungen zum Inhalt - zu A 2 eine neue Ziffer 2 a mit folgendem Wortlaut aufgenommen: "Fußwege zu Häusern, die mehr als 30 m von der öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen für Krankenwagen befahrbar hergestellt werden."

3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.
- 4a. 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.
- 4b. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßenflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind, müssen die betreffenden Flächen vor der Rückübertragung oder vor dem Verkauf zugunsten des jeweiligen Trägers der Versorgungsleitungen mit Leitungsrechten belastet werden.
5. Die Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Mittel- und Grünstreifen, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich.

Zu A 4):

Die ausgewiesenen Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen, einer Gasreglerstation, einer Pumpstation und eines städtischen Bauhofes bestimmt.

Zu A 6):

Auf den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan als „Ziegeleigelände“ ausgewiesenen unbebauten Grundstücksflächen ist die Gewinnung von Ton zulässig. Nach der Ausbeute der betr. Flächen dürfen die Grundstücke nur entsprechend der Ausweisung im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan zum größten Teil als öffentliche Grünflächen und zum Teil als „Reines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ genutzt werden.
→ Bracksieks Teich wurde inzwischen „saniert“

Zu A 8 und A 9):

An den besonders kenntlich gemachten Stellen ist die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen verbindlich. Die Anpflanzung ist bei der Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen vorzunehmen.

C.

- Ausnahmen -

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

1. In den „Reinen Wohngebieten“:

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
b-d gestrichelt laut Ratsbeschluss 17. Dez. 1963
- e) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muss gewahrt bleiben.
- f) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf den unbebauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der für Reiheneigenheime vorgesehenen Flächen.
- g) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden.
- h) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. In den „Allgemeinen Wohngebieten“:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 6 der Baunutzungsverordnung).

b-d gestrichen laut Ratsbeschluss v. Dez. 1963

- e) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die

vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muss gewahrt bleiben.

- f) Abweichungen von der Baukörperordnung auf dem „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- g) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf den ausgewiesenen unbauten Grundstücksflächen, mit Ausnahme der für Reiheneigenheime vorgesehenen Flächen.
- h) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.
- i) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden.

3. In den „Mischgebieten“:

- a) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen (§ 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- b) Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in den „Mischgebieten“ hinter der zulässigen Tiefe der Vordergebäude errichtet werden, eine Dachneigung unter 30 °.
- c) Anders als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muss gewahrt bleiben.
- d) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenfläche vor Ladengebäuden.
- e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.
-