

Bebauungsplan

Nr. II/2/32.00

„Jöllenbecker Straße, Johannisbach,
Horstheider Weg, Schuckertstraße“

Schildesche

Satzung

Text

77

I.

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 2/32.00 für das Gebiet
Jöllenbecker Straße - Johannisbach - Horstheider Weg - Lakemannstraße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der
Bebauungsplan Nr. 2/32.00 für das Gebiet Jöllenbecker Straße -
Johannisbach - Horstheider Weg - Lakemannstraße aufgestellt.

Der Bebauungsplan - Blatt 1 und 2 - erfasst ein Teilgebiet der
Stadt, dessen Grenzen wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke der Flur 47; die nörd-
liche Stadtgrenze am Nordufer des Johannisbaches, gleich-
zeitig Nordgrenze der Flur 47, bis zur Nordwestecke des
Flurstückes 42 (Horstheider Weg), die Westgrenze des Flur-
stückes 42 bis zum nordöstlichen Grenzstein der Südwest-
ecke dieses Flurstückes, geradlinig über die Westerfeld-
straße zur Nordwestecke des Flurstückes 75 (Horstheider
Weg), die Westgrenze dieses Flurstückes bis zur Südost-
ecke des Flurstückes 181, die Nord- und Westgrenze des
Flurstückes 182 (Lakemannstraße) bis zu dessen Südwest-
ecke, die Südost- und Südwestgrenze des Flurstückes 225
bis zu dessen Westecke, die Südgrenze der Flurstücke 1
(Jöllenbecker Straße) und 131 bis zur Südecke des Flur-
stückes 131, die Westgrenze der Flur 46 bis zu deren
Nordwestecke, die Nordgrenze der Flur 46 bis zur Süd-
westecke der Flur 47, die Westgrenze der Flur 47 bis zum
Ausgangspunkt, der Nordwestecke der Flur 47, 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 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 überbau-
baren und nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen 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) das Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
 3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
 4. die Versorgungsflächen,
 5. die Grünflächen (Parkanlagen und Spielplätze),
 6. die Flächen für die Landwirtschaft,
 7. die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen,
 8. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
 9. die Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

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

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) 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 Verwaltungsvorschriften.

* angepasst durch 6. Änderung vom 15. September 1977 - BGBI. I S. 1763 -;
(Ratsbeschluss 16.10.1986) B.

geändert
Stodt
11.02.2014

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1. a):

1. Das Bauland umfasst "Allgemeines Wohngebiet", "Mischgebiet" und "Gewerbegebiet".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen des § 4 - Abs. 1 u. 2, des § 6 - Abs. 1 u. 2, des § 8 - Abs. 1 u. 2, des § 12 und des § 13 der Bau-nutzungsverordnung verbindlich.

2. Für die Baugrundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung

- a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien, Grenzlinien der Baustreifen und Baugrenzen, und
- b) nach der Höhe durch die als zwingend angegebenen Geschosshöhen

festgelegt.

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 rückwärtigen Baugrenze nur für die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als $\frac{1}{5}$ 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 einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände müssen Berücksichtigung finden.

3. Soweit im Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung im "Mischgebiet" und im "Gewerbegebiet" keine Festsetzungen getroffen sind, gelten hierfür die Bestimmungen des II. Abschnittes der Baunutzungsverordnung. 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 Geschöszahl ist für die Vordergebäude zwingend; sie gilt für Anbauten als Höchstgrenze

Die für das "Gewerbegebiet" angegebene Geschöszahl ist nicht zwingend; die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschößflächenzahl von 1,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

Ist im "Mischgebiet" eine bestimmte Bebauung durch eingetragene Baukörper festgelegt, darf eine andere Bebauung dieser Flächen nicht erfolgen. Ist auf 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° 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 Vorgartenflächen 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 Gegeständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
2. Für die meisten Baugrundstücke ist im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eine verbindliche Einfriedigung mit einem Holzlattenzaun, mit Spandraht, Maschendraht oder einem Metall-

staketenzaun in lebender Hecke entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgelegt. Die Einfriedigung darf im "Allgemeinen Wohngebiet" die Höhe von 0,70 m, im "Mischgebiet" die Höhe von 1,10 m und im "Gewerbegebiet" die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Soweit bezüglich der Einfriedigung keine Festsetzungen getroffen wurden, ist 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 Baugrundstücke eine Einfriedigung mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke im "Allgemeinen Wohngebiet" bis zu einer Höhe von 0,70 m, im "Mischgebiet" bis zu einer Höhe von 1,10 m und im "Gewerbegebiet" bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Für Grundstücke mit störenden Betrieben oder Lagerplätzen im "Gewerbegebiet" kann eine entsprechende oder weitergehende 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 Bauweise 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):

Die Baugrundstücke im "Gewerbegebiet" westlich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche G - G müssen eine Mindestgröße von 6.000 qm haben. In dem "Gewerbegebiet" südlich der Westerfeldstraße und westlich der neuen Jöllenbecker Straße müssen die Grundstücke so zugeschnitten werden, daß an diesen Straßen Grundstückszu- und -abfahrten nicht erforderlich sind.

Zu A 1 d) und A 8):

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

73

Zu A 1 e):

Bei dem ausgewiesenen Baugrundstück für den Gemeinderat handelt es sich um eine Teilfläche des im Bebauungsplan Nr. 2/47.00 vorgesehenen Schulgrundstückes.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit dem Buchstaben A - A gekennzeichnete, zum Anbau bestimmte öffentliche Weg,
 - c) die mit den Buchstaben B - B, C - C, D - D, E - E gekennzeichneten öffentlichen Fußgängerverbindungswege,
 - d) die mit den Buchstaben F - F und G - G kenntlich gemachten öffentlichen Grünflächen.
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 Straßenausbaus 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 Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen und Böschungen haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 3):

1. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes sind im Bereich der Kreuzung Jöllenbecker Straße / Westerfeldstraße und der Kreuzung Jöllenbecker Straße / Voltmannstraße - Schuckertstraße Grundstückszu- und -abfahrten in einer Entfernung von 50,00 m vom Schnittpunkt der Straßenachsen aus gemessen unzulässig.
2. Die Grundstücke im "Gewerbegebiet" westlich des öffentlichen Grünzuges G - G dürfen jeweils nur eine zusammengefasste Grundstückszu- und -abfahrt an der neuen Jöllenbecker Straße erhalten.
3. Für das "Gewerbegebiet" südlich der Westerfeldstraße und westlich der neuen Jöllenbecker Straße sind an diesen Straßen nach Ausbau der vorgesehenen rückwärtigen Erschließungsstraßen keine neuen Grundstückszu- und -abfahrten zulässig. Die übrigen an diesen Straßen jetzt vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten müssen entfallen, sobald andere Zu- und Abfahrten geschaffen worden sind.

Zu A 4):

Die ausgewiesenen Versorgungsflächen sind für die Unterbringung von Trafostationen und des Umspannwerkes Nord bestimmt.

Zu A 7):

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 des jeweiligen Trägers mit Leitungsrechten belastet werden.

Zu A 9):

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan kenntlich gemachten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

C.

- Ausnahmen -

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

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet":

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 3 und 6 der Baunutzungsverordnung).
- b) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- c) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen sind die Grundstücke, die für die Errichtung von Reiheneigenheimen vorgesehen sind.
- d) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ländengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- e) Abweichung von der zulässigen Breite der Anbauten bei giebelständigen Häusern
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Mischgebiet":

- a) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- b) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- c) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

14

d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

3. Im "Gewerbegebiet":

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung).
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung).
- c) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch den Bebauungsplan Nr. 2/32.00 werden aufgehoben:

- a) der am 28. Mai 1956 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 2/12.01 für das westlich der Straße Horstheider Weg gelegene Teilgebiet;
- b) der am 25. Februar 1959 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 2/17.00 - Blatt 2 - für das Flurstück 225 (Liakemannstraße);
- c) der am 19. Dezember 1951 vom Rat der Stadt beschlossene Bebauungsplan nr. 1/03.00 (nicht förmlich festgestellt) für das Flurstück 131 (Jöllenbecker Straße). Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 19. MAI 1964 bis 22. JUNI 1964 öffentlich ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 29. Juni 1960 (BGBl. I S. 841) am 21. APR. 1964 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 27. April 1964.

Im Auftrage des Rates der Stadt

[Handwritten signatures]
Oberbürgermeister Bürgermeister



Bielefeld, den 23. Juni 1964

Der Oberstadtdirektor
i. A.

[Handwritten signature]
Stadtspektor

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 22. JULI 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 22. JULI 1964 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 28. JULI 1964 im Auftrage des Rates der Stadt

[Handwritten signatures]
Oberbürgermeister Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 10. Sep. 1964

Az. 34-51-11/21/ Der Regierungspräsident
34-30-11-01/195(138) Im Auftrage:

[Handwritten signature]

