

Bebauungsplan

Nr. II/2/37.00

„Torfstichweg, Horstheider Weg, Lange Straße, Am Feuerholz, Sudbrackstraße, Gunststraße, Jöllenbecker Straße “

Schildesche

Satzung

Text

53

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 2/37.00 für das Gebiet Torfstichweg - Horstheider Weg - Lange Straße - Grasweg - Am Feuerholz - Sudbrackstraße - Gunststraße - Jölllenbecker Straße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes von 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 2/37.00 für das Gebiet Torfstichweg - Horstheider Weg - Lange Straße - Grasweg - Am Feuerholz - Sudbrackstraße - Gunststraße - Jölllenbecker Straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Südwestecke des Flurstückes 536 (Straße Torfstichweg); die Südseite der Straße Torfstichweg (Flurstücke 536, 535, 959 und 869), von der Südecke des Flurstückes 869 diagonal über das Flurstück 1111 bis zur Norddecke des Flurstückes 981, die Nordseite des Flurstückes 1180 (Sudbrackstraße), die Südseite des Flurstückes 1033 (Weg), geradlinig über das Flurstück 1042 (Straße Horstheider Weg) bis zur Südwestecke des Flurstückes 1059 (Eschenweg), die Ostseite des Flurstückes 1042 (Straße Horstheider Weg), die Nordseite der Flurstücke 1107 und 1096 (Lange Straße), geradlinig über die Flurstücke 1096 und 175 bis zur Ostecke des Flurstückes 175, die Nordseite des Flurstückes 1107 (Lange Straße), die Südseite des Flurstückes 192, geradlinig über das Flurstück 355 bis zur Ostecke des Flurstückes 351, die Südseite der Flurstücke 351, 1123 und 1122, die Nordostseite des Flurstückes 354, die Südseite der Flurstücke 354, 358 und 363 (Straße Grasweg), die Nordost- und Südostseite des Flurstückes 390 (Straße Am Feuerholz), die Nordost- und Südostseite des Flurstückes 687 (Straße Am Feuerholz), geradlinig über das Flurstück 1180 (Sudbrackstraße) bis zum dem Haus Sudbrackstraße 86 c gegenüberliegenden Grenzstein, die Westseite des Flurstückes 1180 (Sudbrackstraße), die Südseite des Flurstückes 252 (Gunststraße), die Ostseite der Flurstücke 85 und 84 (Jölllenbecker Straße) zum Ausgangspunkt 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 (BauO NW) 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, 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,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Spielplatz und Friedhof,
6. die Bindungen für Bepflanzungen,
7. 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. Juni 1962~~ - BGBl. I, S. ~~1424~~ -, 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.

*15.09.1977

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher 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 -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Reihenhausgrundstücke, um einzuhaltende Abstandsflächen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und um Vorgartenflächen handelt. Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten im übrigen die zu A 1 c), C. e) und f) aufgeführten Vorschriften.

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 Firstrichtung der Gebäude, 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 nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.
3. Im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" dürfen die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Ist auf Baugrundstücken in diesen Baugebieten eine Grenzlinie für ein unterschiedliches Nutzungsmaß bzw. durch Baugrenzen eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist die Bebauung der 4,00 m tiefen Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie für das unterschiedliche Nutzungsmaß und der Baugrenze sowie eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Bauteil zulässig, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

Soweit für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW, den Bestimmungen der GarVO und den Vorschriften zu A 1 a) und C. e) dieses Textes zu schaffen.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege,
 - b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D und E - E kenntlich gemachten öffentlichen Fußgängerverbindungswege,
 - c) der mit dem Buchstaben F kenntlich gemachte Kinderspielplatz.
2. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, 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.
3. Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.

Zu A 5): - die Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Spielplatz und Friedhof -

Auf dem südlich der verlängerten Lange Straße ausgewiesenen Friedhof sind die baulichen Anlagen zulässig, die zur Unterhaltung des Friedhofes notwendig sind.

Zu A 6): - die Bindungen für Bepflanzungen -

- a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) 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.

Zu A 7): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

1. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

5/5

Als Grundstückseinfriedigung ist 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. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedigungen anderer Art sind 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, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Metallstaketenzäune, Mauern oder Sichtschutzmatten.

2. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes 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 Geländeniveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
3. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Neue Gebäude dürfen als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite (Traufseite) mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
5. Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig. Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
6. Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

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

- a) Eine Unterschreitung der als zwingend festgesetzten zulässigen Vollgeschosse.
- b) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist.
- c) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- d) Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- e) Die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze bzw. Garagen auf Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind.
- f) 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.
- g) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - und 2) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäude-
seite mit tiefer liegender Traufe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- h) Abweichungen von der zulässigen Sockelhöhe, wenn das Gelände durch Anschüttungen erhöht wird und die sichtbare Sockelhöhe das zulässige Höhenmaß für Sockel nicht überschreitet.
- i) Ein zweites Vollgeschoß als Ausbau des Dachgeschosses bei den ausgewiesenen eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 48 - 52°.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 2/17.00 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/37.00;
- b) die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/37.00.