

Bebauungsplan

Nr. II/2/45.00

„Westerfeldstraße, Max-Planck-Straße,
Horstheider Weg“

Schildesche

Satzung

Text

I.
T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Hielefeld Nr. 2/45.00 für das Gebiet
Westerfeldstraße - Max-Planck-Straße - Horstheider Weg

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGB1. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 2/45.00 für das
Gebiet Westerfeldstraße - Max-Planck-Straße - Horstheider Weg
aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke des Flurstückes 42
(Kreuzungspunkt Horstheider Weg, Johannisbach, Stadt-
grenze); die Nordseite der Flurstücke 42, 43 (Johan-
nisbach) bis zur Südostecke des Flurstückes 175, ge-
radlinig über das Flurstück 43 zur Nordostecke des
Flurstückes 68, die Nordseite des Flurstückes 68
(Röntgenstraße), ein Teilstück der Nordseite des
Flurstückes 101 (Westerfeldstraße) bis zur Nordost-
ecke des Flurstückes 101, die Ostseite des Flur-
stückes 101, die Nordseite des Flurstückes 1 (Schloß-
hofbach), ein Teilstück der Westseite des Flurstückes
1 bis zur Südostecke des Flurstückes 453, ein Teil-
stück der Südseite des Flurstückes 453 bis zur Nord-
ostecke des Flurstückes 53, die Südostseite der Flur-
stücke 53, 56, die Südseite der Flurstücke 55, 54,
geradlinig über das Flurstück 75 (Horstheider Weg)
zur Südostecke des Flurstückes 512, die Westseite
des Flurstückes 75, geradlinig über das Flurstück 134
(Westerfeldstraße) zur Südwestecke des Flurstückes 42,
die Westseite des Flurstückes 42 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 in der
Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung
für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Be-
kanntmachung vom 27. Januar 1970, 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 sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. eine Versorgungsfläche,
5. die Grünflächen (wie Parkanlagen, Spielplätze),
6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
7. die Bindungen für Bepflanzungen,
8. 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. November 1968 - BGBl. I, S. 1237 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV. NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

- 1.) Auch ausnahmsweise sind im "Reinen Wohngebiet" Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen (§ 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- 2.) Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, soweit sie nicht auf Vorgartenflächen errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen.

81

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. Soweit für die mögliche Bebauung der Grundstücke eine Firstrichtung nicht festgelegt wurde, sind die neuen Gebäude traufentständig zur Straße hin zu errichten.
- 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 zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
- 3.) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil gestattet, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden zulässigen Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c) und A 6.: - die Flächen für Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

- 1.) Soweit für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.
- 2.) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A 1 d): - ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf -

Das ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung eines städtischen Kindergartens bestimmt.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- 1.) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes
 - a) sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) ist der im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit dem Buchstaben A kenntlich gemachte öffentliche Kinderspielplatz.

- 2.) 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 durch besondere Verfahren.
- 3.) 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.
- 4.) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.

Zu A 3): - den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf der Westerfeldstraße im Bereich der Einmündung in die Straße Horstheider Weg und im Hinblick auf die vorhandenen Geländebeziehungen sind Grundstückszu- und -abfahrten an der Südseite der Westerfeldstraße zwischen der Straße Horstheider Weg und der Max-Planck-Straße nicht zulässig.

Zu A 5): - die Grünflächen (wie Parkanlagen, Spielplätze) -

In den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen können Bolz- und Kinderspielplätze sowie andere Erholungs- und Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

Zu A 7): die Bindungen für Bepflanzungen -

- 1.) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstückstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2.) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch errichtet, aufgestellt oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 8): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

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

- 2.) 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 straßen-seitigen 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, Holzlaten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.
- 3.) 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 Geländeneiveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
- 4.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffe u.ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 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:

84

- 1.) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- 2.) Höhere Drempelwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - a) 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 b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- 3.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, wenn dies zur Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung zweckmäßig ist.
- 4.) Die Befestigungen der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 5.) 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.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 2/1201 für das Gebiet zwischen Westersfeldstraße - Max-Planck-Straße - Horstheider Weg
- b) die Baunutzungsvorschrift^{en} der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6-9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/45.00.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341) am **23. Juni 1971** vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den **28. JUNI 1971**

[Signature]
Oberbürgermeister

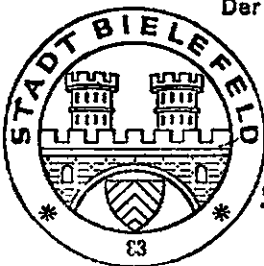
[Signature]
Ratsherr

[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom **26. JULI 1971** bis **27. AUG. 1971** öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den **30. AUG. 1971**

Der Oberstadtdirektor



[Signature]
Stadtdirektor **Z. A.**

Die in *blauer* Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am **29. Sep. 1971** beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 11. August 1969 (GV. M. V. S. 513) am **29. Sep. 1971** vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den **11. Okt. 1971**

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratsherr

[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/5 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBL. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den **2. 2. 72**

Am 24. 11. 71 / 13 179 Der Regierungspräsident

Im Auftrag:



[Signature]
Gundel