

**Bebauungsplan Nr.**

**II/Ho 3.1**

**Textliche Festsetzung**

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. II/Ho 3.1 für das Gebiet zwischen Wiegandweg - Straße "Auf der Egge" - Poetenweg - Straße "Auf der Egge"

- Stadtbezirk Dornberg -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGB1. I, S. 2256) wird der Bebauungsplan Nr. II/Ho 3.1 für das Gebiet zwischen Wiegandweg - Straße "Auf der Egge" - Poetenweg - Straße "Auf der Egge" neu aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: die Nordecke des Flurstückes 899 der Flur 3, Gemarkung Großdornberg; die Nordostseite der Flurstücke 899, 337, 335, 322 und 323, die Nordwestseite des Flurstückes 323, die Nordostseite der Flurstücke 316 und 375, die Südostseite des Flurstückes 375 bis zur Nordecke des Flurstückes 733, die Südseiten der Flurstücke 311 und 312 bis zur Südecke des Flurstückes 312, geradlinig über das Flurstück 735 bis zur Südwestecke des Flurstückes 313, die Südseite und die Ostseite des Flurstückes 313 bis zur Südwestecke des Flurstückes 264, die Südwest- und Südseite des Flurstückes 264, die Südseite des Flurstückes 265, von der Südostecke dieses Flurstückes entlang der ehemaligen Flurstücksgrenze quer über das Flurstück 797 bis zur Westecke des Flurstückes 43, die Südseite des Flurstückes 43 bis zu seiner Südostecke, geradlinig über die Flurstücke 44, 49 und 42 (Straße "Auf der Egge") bis zur Nordwestecke des Flurstückes 818, die Südseite der Flurstücke 21, 22 und 23 bis zur Südostseite des Flurstückes 23, geradlinig über die Flurstücke 819, 350 und 351 bis zum vermarkten Schnittpunkt mit der Ostseite des Flurstückes 351, geradlinig über die Flurstücke 26 und 27 bis zu einem ver-

markten Schnittpunkt mit der Südostseite des Flurstückes 27, geradlinig über das Flurstück 436 bis zu einem ebenfalls vermarkten Schnittpunkt mit der Südostseite des Flurstückes 436, geradlinig über das Flurstück 439 bis zum 4. in südlicher Richtung von der Ostecke des Flurstückes 439 liegenden Grenzstein, die Südostseite des Flurstückes 439, sowie der Flurstücke 812 und 967, die Nordostseite der Flurstücke 30, 31, 151 und 376 der Flur 7, Gemarkung Hoberge-Uerentrup, die Südostseite der Flurstücke 376, 375, 379 und 36, die Nordostseite des Flurstückes 37, die Südseite der Flurstücke 37, 38 und 96 (Poetenweg), die Nordwestseite der Flurstücke 96 und 111, die Westseite des Flurstückes 113, die Südwestseite der Flurstücke 971 und 903 der Flur 3, Gemarkung Großdornberg, die Nordwestseite der Flurstücke 903 und 899 einschließlich einer geradlinigen Überquerung des Flurstückes 326 bis zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes sind die eingetragenen Grenzlinien im Bebauungsplan und der vorstehend beschriebene Grenzverlauf verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Gestaltungsplan,  
dem Nutzungsplan,  
diesem Text und der Begründung,  
sowie dem Eigentümerverzeichnis.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) und § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21.11.1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.07.1976, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Mindestgröße der Baugrundstücke;
4. die Flächen für Stellplätze und Garagen;
5. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung;
6. die Versorgungsflächen
7. die Führung von Versorgungsleitungen;
8. die öffentlichen Grünflächen, wie Spielplätze;
9. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen;
11. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Nutzungs- und Gestaltungsplan 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 15.09.1977 - BGBl. I, S. 1763 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A. 1. - Die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

- a) Auch ausnahmsweise sind im "Reinen Wohngebiet (WR) Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig (§ 3, Abs. 3, letzter Halbsatz der Baunutzungsverordnung).
- b) Auch ausnahmsweise sind im "Allgemeinen Wohngebiet (WA) Tankstellen unzulässig (§ 4 Abs. 3, Ziffer 5 der Baunutzungsverordnung).
- c) Die nach § 10 Abs. 2 der BauONW zu schaffenden Spielplatzflächen für Kleinkinder sind in der Mindestvorgartenfläche nicht zugelassen.
- d) ~~Bauliche Anlagen~~ <sup>Nach § 14 B. der UVG</sup> sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; ausgenommen sind Stellplätze und Garagen, soweit sie nicht auf Vorgartenflächen errichtet werden.

Zu A. 2. - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- a) Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.
- b) 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, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.
- c) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 14,0 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 14,0 m bis zu insgesamt 20,0 m durch einen eingeschossigen Gebäudeteil gestattet. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75 ° betragen.
- d) Auf den für offene Bauweise ausgewiesenen Baugrundstücken sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 25 m zulässig.

Zu A. 3. - die Mindestgröße der Baugrundstücke -

Es dürfen nur solche Grundstücke bebaut werden, die eine Mindestgröße von 800 qm haben. ~~(Ausnahmen siehe unter C 5).~~

*Gestaltung laut Ratsbeschluss vom 14. 5. 1980.*

Zu A. 4. - die Flächen für Stellplätze und Garagen -

- a) Stellplätze oder Garagen sind entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 BauONW sowie den Bestimmungen der Garagenverordnung zu schaffen.
- b) Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absper- rung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

Zu A. 5. - die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -

- a) Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vor- gesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch besondere Ver- fahren.
- b) Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Lei- tungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zu- gunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
- c) Bis auf die für den Wiegandweg und den Poetenweg getrof- fenen Einzelfestsetzungen als Wanderwege haben die im Nutzungsplan und im Gestaltungsplan eingetragenen Auf- teilungen der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre ein- zelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammborde, Geh- wege, Parkplätze usw. nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungs- anlagen maßgebend sind.

Zu A. 7. - die Führung von Versorgungsleitungen -

Soweit öffentliche und private Verkehrsflächen für die Auf- nahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf andere Teilflächen der pri- vaten Grundstücke notwendig.

Zu A. 10 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 5,0 m tiefer Grundstückstreifen 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) 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 Abstellen von Kraftfahrzeugen und Gegenständen aller Art, noch zu Schaustellungen benutzt werden.
- d) Festgesetzte zu erhaltende Bäume dürfen in ihrem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bauwerke einschließlich ihrer Gründung beeinträchtigt werden.

Zu A. 11 - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

~~a) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.~~

- b) Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Grenzlinien der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Grenzlinien der Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht oder Spriegelzäunen 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 2,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht sowie Mauern.

Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigungen der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 BauONW.

- c) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveauunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden.
- d) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blocktafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u. ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- e) Drempelwände über 0,60 m sind unzulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.

Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 40° darf die Summe der Breiten aller Dachaufbauten höchstens die Hälfte der Länge der Traufe betragen.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- f) Sockel sind nur aus dauerhaftem, farbbeständigem Material zulässig. Sie können bei Einfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zugelassen werden. Der Sockel wird bergseitig 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:

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

- a) bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 14,0 m;
- b) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit der tiefer liegenden Traufe.

3. Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen zur Anpassung an die Einfriedigungen der Nachbargrundstücke.

4. Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden.\* Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

\* sowie als Zugabe zu neuen u. bestehenden in einer Breite von 5 Metern.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben

1. der Bebauungsplan Nr. II/Ho 3 für das Gebiet "Auf der Egge" - Am Mühlberg, im Stadtbezirk Dornberg;
2. der Bebauungsplan Nr. II/G 2 für südliche Teilflächen im Bereich des Wiegandweges.

Amt:

Planungsamt

Bielefeld, den 20.11.1978