# Bebauungsplan

# Nr. III / 1/01.12

## „Kreuzstraße, Spiegelstraße, Sparrenburg“

(Durchführungsplan 1w)
(23. Änderung und Ergänzung des Durchführungs-
Planes für das Teilneuordnungsgebiet A)

Mitte

Satzung

Text

und

Bielefelder Bauordnung 1958 ( für diesen Plan)

3_1/0112_text.pdf

1. Ausfertigung

Anlage zu Punkt ____
der Tagesordnung.

## Erläuterungen

zum Durchführungsplan 1 w

(23. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneuordnungsgebiet A) - Kreuzstraße - Spiegelstraße - Sparrenburg -

Gemäß §§ 10 und 13 des Gesetzes über Maßnahmen zum Wiederaufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz NW vom 29. 4. 1950/52) wird der Durchführungsplan 1 w für das Gebiet zwischen Kreuzstraße - Spiegelstraße - Sparrenburg aufgestellt.

Der Durchführungsplan enthält die Aufteilung des Gebietes in Bau-, Frei- und Verkehrsflächen, sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Höhe, Fläche und Aufgliederung der Baumassen.

Der Plan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Ausgangspunkt: Nordecke der Parzelle 1122, Flur 1, die Südseite der Kreuzstraße bis zur Nordecke der Parzelle 479/1, Flur 19 (Spiegelstraße), die Südost- und Südseite der Spiegelstraße bis zur Westecke der Parzelle 1776/493, Flur 19, die Südwestseite vorgenannter Parzelle, die Nordwestseite der Parzelle 1366/0.239, Flur 22, die Nordseite der Parzellen 350, 340, 350 der Flur 22, die Nordwestseite der Parzellen 350, 349 und 350, beide Flur 22, die Stadtgrenze bis zur Nordostecke der Parzelle 1001/14, Flur 22, die Nordostseite der Parzellen 1001/14, 1074/15 und 1112/10 der Flur 22, die Südostseite der Parzellen 1128/8, 1027/08, 1174/7, 7/5, 7/4, 1085/7, 1021/4, 334, 336, 3/2, 1306/3, 529/1, 307, 306 der Flur 22 und die gradlinige Verbindung zwischen der Ostecke der letztgenannten Parzelle und dem Ausgangspunkt.

Dieses Gebiet ist im Fluchtlinienplan (Anlage 1) nach Katastergrenzen genau dargestellt.

Das vom Durchführungsplan erfaßte Gebiet gliedert sich in reines Wohngebiet, Mischgebiet und Außengebiet.

In den Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden. Die Unterbringung von gewerblichen Betrieben, auch Kleingewerbebetrieben, ist unzulässig. Garagen und Sammelgaragen, sofern sie keine gewerblichen Betriebe sind, sind gestattet, desgleichen Ladengeschäfte, jedoch nur in dem Umfang, in dem sie der Anwohnerschaft dienen. In den Mischgebieten sind Läden, Werkstätten, kleine Betriebe, Versorgungseinrichtungen, Lagerplätze, Reparaturwerkstätten usw. auch über die Bedürfnisse der Anwohnerschaft hinaus zugelassen, sofern sie nicht rauch-, geruch- oder geräuschbelästigend sind und nicht nach § 16 der Reichsgewerbeordnung einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen.

Für das Außengebiet gilt § 7 V der Bauordnung der Stadt Bielefeld.

Für die Lage und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Baukörper und der von außen sichtbaren Bauteile des Dac und der Außenwände sind maßgebend:

a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1),
b) der Baugestaltungs- und Aufbauplan (Anlage 2).

Im Plangebiet sind nur Häuser in massiver Bauweise mit hellem Außenputz zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses bei einem Neigungswinkel des Daches unter 48° ist nicht statthaft.

Vorgärten und Bauwiche sind in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Sie dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch zur Aufstellung von Hausrat, als Stand- oder Lagerplatz, zu Schaustellungen oder Werbezwecken benutzt werden. Einstellplätze und Garagen sind auf eigenem Grundstück unterzubringen.

Zufahrten sind im Bereich des Vorgartens und Bauwiches nur als befestigte Spurstreifen in Pflasterung oder Plattenbelag auszuführen. Kellergaragen mit Rampen sind nicht zulässig. Die Art und Lage der Einfriedigungen ist im Baugestaltungsplan angegeben.

Massive Mauern sind nur in Einzelfällen zulässig. Notwendige Stützmauern, Einfriedigungen und Sockel bis zu 30 cm hoch für Einfriedigungen folgen in ihrer oberen Begrenzung der Neigung der Straße.

Im Wohngebiet darf die gartenmäßige Einheitlichkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäuden nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

Für die im Durchführungsplan eingezeichnete bestehende Bebauung einzelner Grundstücke gilt folgendes:

Die jetzt vorhandene Gebäudehöhe (Geschoßzahl) gilt als Festlegung für die Bebauung der Höhe nach und zwar auch bei Wegfallen der bestehenden Gebäude und Neubebauung der Grundstücke, soweit nicht im Durchführungsplan etwas anderes ausgewiesen ist. Im übrigen gelten auch für diese Grundstücke die Festlegungen des Durchführungsplanes.

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen. Für sie ist die Bauordnung der Stadt Bielefeld maßgebend.

Außer den im Baugestaltungsplan mit weiß angegebenen Wandflächen dürfen keine weiteren Flächen - auch nicht die Dachtraufen - mit Werbeeinrichtungen versehen werden.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen wie Vorsteh- und Fahnenschilder werden nicht zugelassen. Werbeeinrichtungen jeder Art dürfen die Gebäudeflucht nicht mehr als 30 cm überragen.

Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen in Art geschlossener Kästen dürfen nur in Erdgeschoßhöhe der Gebäude angebracht werden.

Mit Rücksicht auf die differenzierte Verkehrsregelung mit Lichtsignalen sind am Landgericht für die Häuser Kreuzstraße 1 - 5 und am Nebelstor die Häuser Kreuzstraße 25 - 35 sowie für das Haus Am Sparrenberg 2 für Leuchtwerbungen jeder Art die Farben rot und grün nicht zugelassen.

Die Belange des Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes sind gewahrt.

Die Neuordnung ist bereits durch Umlegung erfolgt.

Der Gemeinde entstehen folgende Kosten:

| | |
|---|---|
| 1. Grunderwerb | 110.000,-- DM |
| 2. Anlage von Grünflächen, öffentlichen Wegen u. Spielplätzen | 37.000,-- DM |
| 3. Entschädigungen | 70.000,-- DM |
| 4. Abbruch | 20.000,-- DM |
| | 237.000,-- DM |

Die Durchführung des Planes soll bis 1962 beendet sein.

Durch diesen Durchführungsplan werden alle bestehenden Fluchtlinienpläne für dieses Gebiet aufgehoben.

Bielefeld, den 10. 4. 1958
- Planungsamt -

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 8. Mai 1958 nachstehenden Beschluß gefaßt:

"Der Bauausschuß empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluß zu fassen:

Der Durchführungsplan für das Gebiet zwischen Kreuzstraße - Spiegelstraße - Sparrenburg (23. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneuordnungsgebiet A) - D 1 w - nebst Erläuterungen wird beschlossen."

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 28. Mai 1958 aufgestellt.

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister / Ratsherr

Bielefeld, den 16. Juni 1958.

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 23. Juni 1958 bis 21. Juli 1958 offengelegen.

STADT BIELEFELD 83

Der Oberstadtdirektor
i. A.
Stadtinspektor

Bielefeld, den 22. Juli 1958

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G . NW. S. ) ist mit Verfügung vom 10. Sep. 1958 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 10. Sep. 1958

Der Regierungspräsident
Akt. Z.: 34.12 - 51-21-01/109

Im Auftrage:

Der Regierungspräsident 71 Detmold

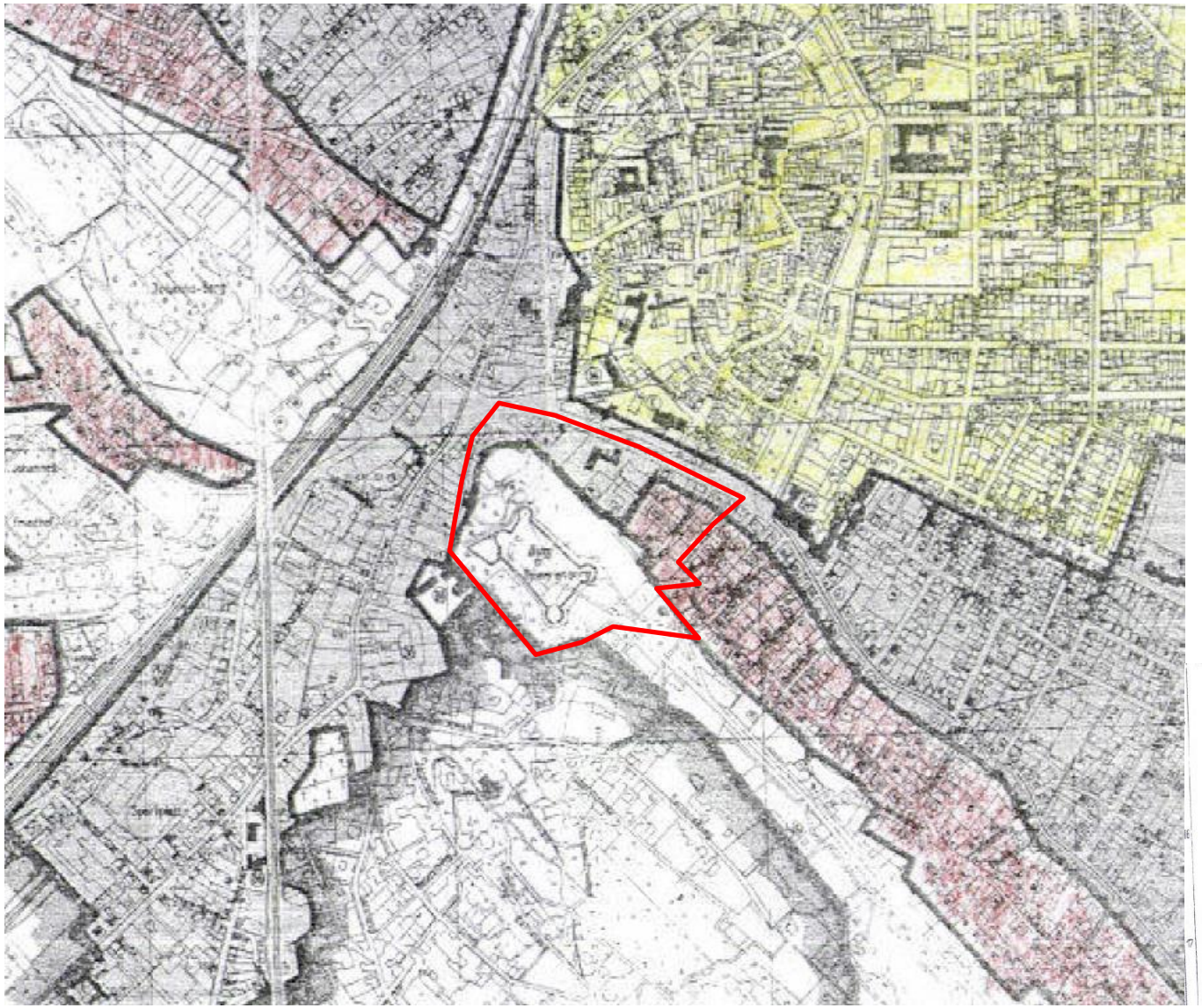
Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 24. Sept. 1958 förmlich festgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister / Ratsherr Bürgermstr.

Bielefeld, den 2. Oktober 1958

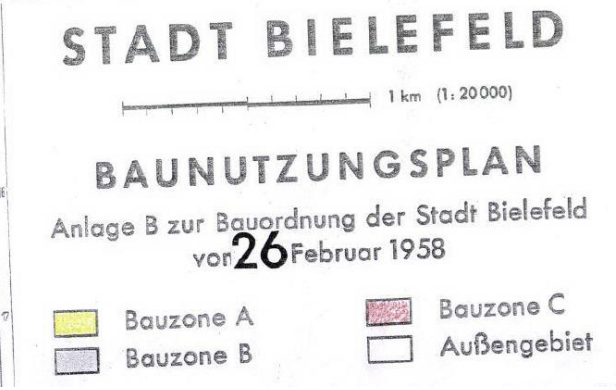
Abgrenzung der verschiedenen Bauzonen und des „Außengebietes“ gemäß Baunutzungsplan zur BiBauO 1958



Geltungsbereich B-Plan III/1/01.12

Hinweis: Der Geltungsbereich wurde im Bereich der Spiegelstraße durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes III/4/55.00 - Teilplan 3 „Wohngebiet Lessingstraße“ überlagert und somit verkleinert.

In der hier dargestellten Abgrenzung ist der verbleibende Geltungsbereich des B-Planes III/1/01.12 dargestellt.



Abgrenzung Mischgebiet und „Außengebiet“ gemäß B-Plan III/1/01.12

B-Plan (Nutzungs- und Gestaltungsplan) mit Überlagerung ALKIS

## B Bauzonen

1 Das Stadtgebiet wird bezuglich seiner baulichen Nutzung in ein Außengebiet und folgende Bauzonen eingeteilt

Bauzone A Gewerbliche Betriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone B Wohngebiet Kleingewerbebetriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone C Wohngebiet, offene Bebauung, Gebäudegruppen, kleine gewerbliche Betriebe

2 Die Grenzen des Außengebietes gegenuber den Baugebieten und die Einteilung der Baugebiete in die Bauzonen A, B und C ergeben sich aus dem anliegenden Baunutzungsplan, der rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Bauordnung ist

3 Als Vordergebaude werden alle Gebaude angesehen, die in der Baufluchtlinie errichtet sind, ferner solche Gebäude, die mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen, sofern der Raum zwischen ihnen und der Baufluchtlinie als unbebaute Freiflache verbleibt

Als Hintergebaude werden solche Gebaude oder Gebaudeteile angesehen die durch Vordergebaude ganz oder teilweise gegen die Baufluchtlinie oder die Straße verdeckt werden, ferner alle Seitenflugel, Quergebaude und ruckwartige Anbauten an Vordergebauden sowie bei fehlenden Vordergebauden alle Gebaude die mit ihrer Vorderkante mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen

Hinterhauser sind hintere Wohngebaude im Sinne des § 7, Bauzone B Ziffer 4

## § 7

## Bauliche Ausnutzung der Grundstucke

### I Allgemeines

1 Die Errichtung neuer und die Wiederherstellung baufalliger Gebaude, gleich welcher Nutzungsart ist nur auf Grundstucken mit einer Mindestgröße von 150 qm zulassig

2 Auf jedem Baugrundstuck darf hochstens die Flache bebaut werden die fur die Bauzone, zu der das Grundstuck gehort, zugelassen ist Der ubrige Teil muß als Freiflache unbebaut bleiben

3 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstucksflache wird diejenige Flache zugrunde gelegt, welche hinter der Baufluchtlinie liegt

4 Abgeschlossene Höfe und Lichtschachte von weniger als 30 qm Grundstucksflache sind als bebaute Flachen anzurechnen Offene Schutzdacher uber Eingangen, freistehende Mauern von nicht mehr als 2 00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhalse, Hofunterkellerungen und ahnliche Anlagen sind als Freiflachen anzusehen

## III Bauzone B

1 Die Bauzone B dient der Unterbringung von Wohngebauden und Kleingewerbebetrieben Gewerbliche Betriebe großeren Umfanges sind in dieser Bauzone unzulassig Das gilt insbesondere fur solche Betriebe, die mit Kraftbetrieb oder elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet sind und so betrieben werden, daß sie durch Verbreitung ubler Dunste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Gerausche Gefahren Nachteile oder Belastigungen fur die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizufuhren geeignet sind Beim Vorliegen dieser Merkmale sind auch Kleingewerbebetriebe in der Bauzone B nicht zugelassen

2 Die bebaubare Grundstucksflache fur Grundstucke mit Wohngebauden betragt hochstens $^5/_{10}$, fur Grundstucke mit Kleingewerbebetrieben und Eckgrundstucken hochstens $^6/_{10}$

3 Die Bebauung ist nur bis zu $^1/_3$ der Baublocktiefe gemessen zwischen den Baufluchtlinien hochstens aber bis zu 28,00 m hinter der Baufluchtlinie zulassig, auf den unbebaubaren Flachen durfen lediglich Gartenlauben (§ 29, Abs 4 dieser Bauordnung) errichtet werden

4 Bei einer Baublocktiefe von mehr als 80 00 m darf ein Hinterhaus, bei mehr als 95 00 m Baublocktiefe durfen zwei Hinterhauser errichtet werden Diese Hinterhauser durfen nur Wohnzwecken dienen und lediglich Erdgeschoß und Dachgeschoß mit einem Drempel von hochstens 60 cm Hohe erhalten Viehstalle durfen in oder bei Hinterhausern nicht eingerichtet werden Die Hinterhauser durfen nicht auf der Grenze und nicht aneinander gebaut werden und mussen mindestens 28 00 m von allen Baufluchtlinien und mindestens 12 00 m von allen Vordergebauden entfernt bleiben

Die zugehorigen Grundstucke mussen katasteramtlich vermessen grundbuchlich fortgeschrieben und durch einen mindestens 3 00 m breiten Weg von der Straße zuganglich gemacht werden, dessen dauernder Bestand zugunsten des Hinterhauses grundbuchlich zu sichern ist In diesem Zugangsweg ist der Anschluß an die offentliche Abwasseranlage zu legen Der Zugangsweg muß an der Straße ein abschließbares Tur erhalten und bei Dunkelheit beleuchtet werden

## § 8

## Gebäudeabstand

### I. Allgemeines

1 Die Nachbargrenzen eines Grundstückes beginnen an der Straßenfluchtlinie oder an der Straßengrenze. Sie werden als seitliche Nachbargrenzen bezeichnet. Die übrigen Grenzen — außer der Straßengrenze — werden als rückwärtige Nachbargrenzen bezeichnet.

Der vorgeschriebene Abstand eines Vordergebäudes von der seitlichen Nachbargrenze wird als Bauwich bezeichnet.

2 Bei geschlossener Bebauung müssen die Vordergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Bei offener Bebauung müssen die vorgeschriebenen Bauwiche eingehalten werden.

In den Gebieten, in denen die geschlossene und offene Bebauung zulässig ist (Bauzone A und B), gilt außerdem folgende Regelung:

Steht bereits ein Vordergebäude auf der Nachbargrenze, so muß der Nachbar mit seinem Anbau daran anschließen. Ist dagegen der Nachbar von der Grenze gewichen, so muß der später Bauende um das vorgeschriebene Maß der Bauwichbreite ebenfalls von der Nachbargrenze weichen.

Die Anschlüsse der Gebäude an Grenzwände soll so erfolgen, daß diese ganz verdeckt werden und neue, sichtbare Grenzwandflächen nicht entstehen. Falls Grenzwände von Vorder- und Hintergebäuden nicht ausreichend verdeckt werden können, sind sie einwandfrei zu gestalten.

3 Vordergebäude müssen von der rückwärtigen Grundstücksgrenze mindestens 6,00 m entfernt bleiben.

Hintergebäude haben zur seitlichen Nachbargrenze mindestens denselben Abstand einzuhalten wie Vordergebäude. Sie müssen von dem Vordergebäude durch einen zusammenhängenden Hofraum von mindestens 60 qm Größe (geringste Abmessung 6,00 m) getrennt sein.

4 Der Bauwich ist in der ganzen Tiefe des Grundstückes durchzuführen und von Baulichkeiten und Bauteilen freizuhalten, doch dürfen Eingänge und Freitreppen einschließlich ihrer Überdachungen unbedeckte Terrassen bis zu 1,50 m, überhängende Dächer bis zu 1,00 m vorspringen.

5 Mehrere selbständige Wohngebäude auf demselben Baugrundstück sind wie Gebäude auf verschiedenen Baugrundstücken zu beurteilen.

6 Selbständige Gebäude und Gebäudeteile auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander stoßen, müssen mindestens 5,00 m voneinander entfernt bleiben. Dieser Abstand kann auf 2,50 m ermäßigt werden, wenn in den sich gegenüberliegenden Wänden keine Tür- oder Fensteröffnungen enthalten sind oder nur eine der beiden Wände solche Öffnungen aufweist.

### III Bauzone B

1 Die Bauwichbreite betragt mindestens 3 00 m

2 Im ubrigen gilt die Vorschrift des § 8, Bauzone A Ziffer 2, entsprechend

§8, Bauzone A, Ziffer 2:

2 Der uber 15 00 m Bautiefe hinausgehende Teil des Vordergebaudes muß eine um ¼ seiner Tiefe großere Bauwichbreite erhalten Wenn die Grundflache des vorgeschriebenen Bauwichs nicht verringert und eine Mindestbauwichbreite von 2 50 m eingehalten wird, kann ein Flachenausgleich vorgenommen werden, die Mindestbauwichbreite darf nicht durch Einbauten irgendwelcher Art verringert werden

## § 9

## Gebäudehöhe

### I Allgemeines

1 Vollgeschosse liegen oberhalb der Erdoberfläche und sind von senkrechten Umfassungswanden umgeben Das unterste Vollgeschoß ist das Erdgeschoß In nicht waagerechtem Gelände kann zugelassen werden daß der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 50 cm unter die Erdoberflache gelegt wird

2 Kellergeschoß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschoß Die Unterkante der Kellergeschoßdecke darf an keiner Stelle hoher als zwei Meter uber der Erdoberflache liegen, andernfalls gilt das Geschoß als Erdgeschoß

3 Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzung ganz oder teilweise durch Dachflachen gebildet werden

4 Die Höhe eines Vollgeschosses betragt im Mittel hochstens 3 25 m von Fußboden zu Fußboden Fur Ladengeschosse fur Gebaude, die nicht Wohnzwecken dienen, und fur Neubauten, die im Anschluß an vorhandene Gebaude mit großeren Geschossen errichtet werden sollen, sind Ausnahmen zulassig

5 Drempelwande, das sind die gemauerten Wandteile oberhalb der Rohdecke des letzten Vollgeschosses, durfen hochstens 0,60 m hoch sein Ausnahmen sind zulassig

6 Als Gebäudehöhe wird das Maß vom Anschnitt des Außengeländes an die Umfassungswand — bei fertigen Straßen von der Höhe des Bürgersteiges — bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche bezeichnet Ist das Außengelände bzw die Straßenfläche in der Längsrichtung der Frontwand geneigt, so ist das mittlere Höhenmaß anzunehmen

7 Die Gebäudehöhe darf die Breite der Straße — gemessen zwischen den Straßenfluchtlinien — nicht überschreiten

Bei Eckgebäuden richtet sich die hiernach zulässige Gebäudehöhe nach der breiteren Straße bis zu einer Bautiefe von 14 00 m

8 Die Höhe der Hinterfront der Vordergebäude darf die Höhe der Vorderfront nicht überschreiten

9 Die Höhe der Hintergebäude darf nicht mehr als die mittlere Breite des vor ihnen gelegenen Hofraumes senkrecht zur Front gemessen betragen

Für Hintergebäude, die überwiegend gewerblichen, landwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine größere Höhe durch die besondere Eigenart des Betriebes bedingt wird, und durch eine genügend große, zusammenhängende Hoffläche eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr für sämtliche um- und anliegenden Gebäude — auch auf benachbarten Grundstücken — gesichert ist

10 Durch Giebel-, Front- und Dachausbauten darf die zulässige Gebäudehöhe überschritten und die Dachfläche unterbrochen werden, wenn die gesamte Breite der genannten Aufbauten jeder Front nicht mehr als deren Hälfte beträgt

## III Bauzone B

1 Über dem Kellergeschoß dürfen höchstens zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden Ausnahmsweise kann an Stelle des ausgebauten Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoß zugelassen werden wenn das darüberliegende Dachgeschoß mit höchstens 45° Neigung angelegt wird und keine Aufenthaltsräume enthält

2 Für Hintergebäude gilt § 9 II Bauzone A Ziffer 2, entsprechend

§ 9, Bauzone A, Ziffer 2:

2 Hintergebäude dürfen höchstens zwei Vollgeschosse enthalten und eine Gebäudehöhe bis zu 7 50 m aufweisen Ausnahmen sind entsprechend § 9 I Allgemeines Ziffer 9, Satz 2, zulässig

## B Bauzonen

1 Das Stadtgebiet wird bezuglich seiner baulichen Nutzung in ein Außengebiet und folgende Bauzonen eingeteilt

Bauzone A Gewerbliche Betriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone B Wohngebiet Kleingewerbebetriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone C Wohngebiet, offene Bebauung, Gebäudegruppen, kleine gewerbliche Betriebe

2 Die Grenzen des Außengebietes gegenuber den Baugebieten und die Einteilung der Baugebiete in die Bauzonen A, B und C ergeben sich aus dem anliegenden Baunutzungsplan, der rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Bauordnung ist

3 Als Vordergebaude werden alle Gebaude angesehen, die in der Baufluchtlinie errichtet sind, ferner solche Gebäude, die mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen, sofern der Raum zwischen ihnen und der Baufluchtlinie als unbebaute Freiflache verbleibt

Als Hintergebaude werden solche Gebaude oder Gebaudeteile angesehen die durch Vordergebaude ganz oder teilweise gegen die Baufluchtlinie oder die Straße verdeckt werden, ferner alle Seitenflugel, Quergebaude und ruckwartige Anbauten an Vordergebauden sowie bei fehlenden Vordergebauden alle Gebaude die mit ihrer Vorderkante mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen

Hinterhauser sind hintere Wohngebaude im Sinne des § 7, Bauzone B Ziffer 4

## § 7

## Bauliche Ausnutzung der Grundstucke

### I Allgemeines

1 Die Errichtung neuer und die Wiederherstellung baufalliger Gebaude, gleich welcher Nutzungsart ist nur auf Grundstucken mit einer Mindestgröße von 150 qm zulassig

2 Auf jedem Baugrundstuck darf hochstens die Flache bebaut werden die fur die Bauzone, zu der das Grundstuck gehort, zugelassen ist Der ubrige Teil muß als Freiflache unbebaut bleiben

3 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstucksflache wird diejenige Flache zugrunde gelegt, welche hinter der Baufluchtlinie liegt

4 Abgeschlossene Höfe und Lichtschachte von weniger als 30 qm Grundstucksflache sind als bebaute Flachen anzurechnen Offene Schutzdacher uber Eingangen, freistehende Mauern von nicht mehr als 2 00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhalse, Hofunterkellerungen und ahnliche Anlagen sind als Freiflachen anzusehen

IV Bauzone C

1 In der Bauzone C durfen nur Wohngebaude errichtet werden Die Unterbringung von gewerblichen Betrieben — auch Kleingewerbebetrieben — ist unzulassig Zulassig sind aber Geschaftsladen, Schankraume und ahnliche Anlagen, die der unmittelbaren Versorgung der Bevolkerung des Wohngebietes dienen

2 Unbebaute Grundstucke oder unbebaute Grundstucksteile durfen nicht zum gewerbsmaßigen Lagern von Bau- oder Brennstoffen, Altwaren usw verwendet werden

3 Die bebaubare Grundstucksflache betragt $^{8}/_{10}$ bei Eckgrundstucken $^{9}/_{10}$

§ 8

**Gebäudeabstand**

I Allgemeines

1 Die Nachbargrenzen eines Grundstuckes beginnen an der Straßenfluchtlinie oder an der Straßengrenze Sie werden als seitliche Nachbargrenzen bezeichnet Die ubrigen Grenzen — außer der Straßengrenze — werden als ruckwartige Nachbargrenzen bezeichnet

Der vorgeschriebene Abstand eines Vordergebäudes von der seitlichen Nachbargrenze wird als Bauwich bezeichnet

2 Bei geschlossener Bebauung mussen die Vordergebaude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden Bei offener Bebauung mussen die vorgeschriebenen Bauwiche eingehalten werden

In den Gebieten, in denen die geschlossene und offene Bebauung zulässig ist (Bauzone A und B) gilt außerdem folgende Regelung

Steht bereits ein Vordergebaude auf der Nachbargrenze so muß der Nachbar mit seinem Anbau daran anschließen Ist dagegen der Nachbar von der Grenze gewichen, so muß der spater Bauende um das vorgeschriebene Maß der Bauwichbreite ebenfalls von der Nachbargrenze weichen

Die Anschlusse der Gebaude an Grenzwande soll so erfolgen, daß diese ganz verdeckt werden und neue, sichtbare Grenzwandflachen nicht entstehen Falls Grenzwande von Vorder- und Hintergebauden nicht ausreichend verdeckt werden konnen, sind sie einwandfrei zu gestalten

3 Vordergebaude mussen von der ruckwartigen Grundstucksgrenze mindestens 6,00 m entfernt bleiben

Hintergebaude haben zur seitlichen Nachbargrenze mindestens denselben Abstand einzuhalten wie Vordergebaude Sie mussen von dem Vordergebaude durch einen zusammenhangenden Hofraum von mindestens 60 qm Große (geringste Abmessung 6,00 m) getrennt sein

4 Der Bauwich ist in der ganzen Tiefe des Grundstuckes durchzufuhren und von Baulichkeiten und Bauteilen freizuhalten, doch durfen Eingange und Freitreppen einschließlich ihrer Überdachungen unbedeckte Terrassen bis zu 1 50 m, uberhangende Dacher bis zu 1,00 m vorspringen

5 Mehrere selbstandige Wohngebaude auf demselben Baugrundstuck sind wie Gebaude auf verschiedenen Baugrundstucken zu beurteilen

6 Selbstandige Gebaude und Gebaudeteile auf demselben Baugrundstuck, die nicht unmittelbar aneinander stoßen, mussen mindestens 5 00 m voneinander entfernt bleiben Dieser Abstand kann auf 2 50 m ermaßigt werden wenn in den sich gegenuberliegenden Wanden keine Tur- oder Fensteröffnungen enthalten sind oder nur eine der beiden Wande solche Öffnungen aufweist

IV Bauzone C

1 Die Bauwichbreite betragt mindestens 5 00 m

2 Im ubrigen gilt die Vorschrift des § 8 Bauzone A Ziffer 2 entsprechend mit der Maßgabe, daß die Mindestbauwichbreite 5,00 m betragt

3 An Stelle der offenen Bebauung durfen mehrere Gebaude zu einer Gebaudegruppe aneinander gebaut werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 35 00 m betragt und die gleichzeitige Ausfuhrung der Gebaude gesichert ist Mehrere Vordergebäude auf demselben Baugrundstuck mussen, wenn sie nicht gemaß Satz 1 zu einer Gebaudegruppe aneinander gebaut werden, die in Ziffer 1 vorgeschriebene Bauwichbreite einhalten wie Gebaude auf verschiedenen Baugrundstucken

§8, Bauzone A, Ziffer 2:

2 Der uber 15 00 m Bautiefe hinausgehende Teil des Vordergebaudes muß eine um ½ seiner Tiefe großere Bauwichbreite erhalten Wenn die Grundflache des vorgeschriebenen Bauwichs nicht verringert und eine Mindestbauwichbreite von 2 50 m eingehalten wird, kann ein Flachenausgleich vorgenommen werden, die Mindestbauwichbreite darf nicht durch Einbauten irgendwelcher Art verringert werden

§ 9

**Gebäudehöhe**

I Allgemeines

1 Vollgeschosse liegen oberhalb der Erdoberfläche und sind von senkrechten Umfassungswänden umgeben Das unterste Vollgeschoß ist das Erdgeschoß In nicht waagerechtem Gelände kann zugelassen werden daß der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 50 cm unter die Erdoberfläche gelegt wird

2 Kellergeschoß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschoß Die Unterkante der Kellergeschoßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschoß als Erdgeschoß

3 Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzung ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden

4 Die Höhe eines Vollgeschosses beträgt im Mittel höchstens 3 25 m von Fußboden zu Fußboden Für Ladengeschosse für Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen, und für Neubauten, die im Anschluß an vorhandene Gebäude mit größeren Geschossen errichtet werden sollen, sind Ausnahmen zulässig

5 Drempelwände, das sind die gemauerten Wandteile oberhalb der Rohdecke des letzten Vollgeschosses, dürfen höchstens 0,60 m hoch sein Ausnahmen sind zulässig

6 Als Gebäudehöhe wird das Maß vom Anschnitt des Außengeländes an die Umfassungswand — bei fertigen Straßen von der Höhe des Bürgersteiges — bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche bezeichnet Ist das Außengelände bzw die Straßenfläche in der Längsrichtung der Frontwand geneigt, so ist das mittlere Höhenmaß anzunehmen

7 Die Gebäudehöhe darf die Breite der Straße — gemessen zwischen den Straßenfluchtlinien — nicht überschreiten

Bei Eckgebäuden richtet sich die hiernach zulässige Gebäudehöhe nach der breiteren Straße bis zu einer Bautiefe von 14 00 m

8 Die Höhe der Hinterfront der Vordergebäude darf die Höhe der Vorderfront nicht überschreiten

9 Die Höhe der Hintergebäude darf nicht mehr als die mittlere Breite des vor ihnen gelegenen Hofraumes senkrecht zur Front gemessen betragen

Für Hintergebäude, die überwiegend gewerblichen, landwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienen, können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine größere Höhe durch die besondere Eigenart des Betriebes bedingt wird, und durch eine genügend große, zusammenhängende Hoffläche eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr für sämtliche um- und anliegenden Gebäude — auch auf benachbarten Grundstücken — gesichert ist

10 Durch Giebel-, Front- und Dachausbauten darf die zulassige Gebäudehöhe uberschritten und die Dachflache unterbrochen werden, wenn die gesamte Breite der genannten Aufbauten jeder Front nicht mehr als deren Hälfte betragt

## IV Bauzone C

1 Über dem Kellergeschoß durfen hochstens zwei Vollgeschosse errichtet werden Die nutzbare Gesamtflache der ausgebauten Raume im Dachgeschoß einschließlich des Treppenhauses darf hochstens $^2/_3$ der im zweiten Vollgeschoß vorhandenen Grundflache betragen

2 Hintergebaude durfen höchstens ein Vollgeschoß enthalten

B Bauzonen

1 Das Stadtgebiet wird bezüglich seiner baulichen Nutzung in ein Außengebiet und folgende Bauzonen eingeteilt

Bauzone A Gewerbliche Betriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone B Wohngebiet Kleingewerbebetriebe, geschlossene und offene Bebauung

Bauzone C Wohngebiet, offene Bebauung, Gebäudegruppen, kleine gewerbliche Betriebe

2 Die Grenzen des Außengebietes gegenüber den Baugebieten und die Einteilung der Baugebiete in die Bauzonen A, B und C ergeben sich aus dem anliegenden Baunutzungsplan; der rechtsverbindlicher Bestandteil dieser Bauordnung ist

3 Als Vordergebäude werden alle Gebäude angesehen, die in der Baufluchtlinie errichtet sind, ferner solche Gebäude, die mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen, sofern der Raum zwischen ihnen und der Baufluchtlinie als unbebaute Freifläche verbleibt

Als Hintergebäude werden solche Gebäude oder Gebäudeteile angesehen die durch Vordergebäude ganz oder teilweise gegen die Baufluchtlinie oder die Straße verdeckt werden, ferner alle Seitenflügel, Quergebäude und rückwärtige Anbauten an Vordergebäuden sowie bei fehlenden Vordergebäuden alle Gebäude die mit ihrer Vorderkante mehr als 10,00 m hinter der Baufluchtlinie liegen

Hinterhäuser sind hintere Wohngebäude im Sinne des § 7, Bauzone B Ziffer 4

§ 7

**Bauliche Ausnutzung der Grundstücke**

I Allgemeines

1 Die Errichtung neuer und die Wiederherstellung baufälliger Gebäude, gleich welcher Nutzungsart ist nur auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 150 qm zulässig

2 Auf jedem Baugrundstück darf höchstens die Fläche bebaut werden die für die Bauzone, zu der das Grundstück gehört, zugelassen ist Der übrige Teil muß als Freifläche unbebaut bleiben

3 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche wird diejenige Fläche zugrunde gelegt, welche hinter der Baufluchtlinie liegt

4 Abgeschlossene Höfe und Lichtschächte von weniger als 30 qm Grundstücksfläche sind als bebaute Flächen anzurechnen Offene Schutzdächer über Eingängen, freistehende Mauern von nicht mehr als 2 00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhälse, Hofunterkellerungen und ähnliche Anlagen sind als Freiflächen anzusehen

## V Außengebiet

1 Außengebiet sind die Landflächen außerhalb der Baugebiete Das Außengebiet dient der landwirtschaftlichen, gartnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung In diesem Gebiet konnen die zur ordnungsgemaßen Nutzung des Bodens, für ortsgebundene Anlagen, Sportanlagen usw notwendigen baulichen Maßnahmen zugelassen werden, wenn dadurch die geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeintrachtigt wird

2 Grundlage für die Beurteilung von Bauantragen im Außengebiet ist die ‚Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15 Februar 1936' (RGBl I S 104)