

Bebauungsplan

Nr. III/1/01.14 1A

„Obernstraße, Neustädter Straße, Waldhof“

Mitte

Satzung

Text

Inklusive-1.Änderung (Ratsbeschluss am 14.12.1992

Inklusive-2.Änderung (Ratsbeschluss am 23.09.1993

1.3 Angabe der Rechtsgrundlagen

§ 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).

§ 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970, S. 297) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW in der Fassung der Änderung vom 15. Juli 1976, GV. NW. S. 96/SGV. NW 232).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalsschutzgesetz - DSchG vom 11. März 1980/GV. NW. 1980, S. 226).

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) - BauNVO - vom 15. September 1977 - BGBl. I, S. 1757, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der jeweils gültigen Fassung und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gem. § 103 (1) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 Abs. 1, Ziff. 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

* Rechtsgrundlagen für Beschr. der 1. Änderung: siehe dort!

1.4 Textliche Festsetzungen

Übersicht

- 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4.2 Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Satzung über die Festsetzung geringerer Abstände)
- 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf
- 4.5 a Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- 4.6 Verkehrsflächen
- 4.6 a Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 4.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche
- 4.8 Planverwirklichungsgebote
- 4.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- 4.10 Ausnahmen

Zusätzliche textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung (Ratsbeschluss am 17.12.1992)

gemäß Ratsbeschluss am 17.12.1992:

- 4 -

Rechtsgrundlagen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14.1 A

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV. NW. 1984 S. 419, berichtigt S. 532) in der Fassung des Dritten Änderungsgesetzes vom 20.06.1989 (GV. NW. 1989 S. 432)

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 81 (4) BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten i. S. des § 79 (1) Ziffer 14 BauO NW und können gemäß § 79 (3) BauO NW als solche geahndet werden.

Zusätzliche textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten, Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, daß in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschossen bis Dachgeschossen ist zu erbringen.

Hinweise:

Für die genaue Begrenzung der 1. Änderung ist die im Änderungsplan eingetragene Grenzlinie verbindlich.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten im übrigen die textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14.1 A.

1. 4.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG) der Stadt Bielefeld

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Planaufstellung verbindlich.

1. 4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

In den als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1, Abs. 7.1 BauNVO in Verbindung mit § 9, Abs. 3 BBauG und § 7, Abs. 4, Ziff. 1 BauNVO folgende Nutzungen nur im Keller- und Erdgeschoß zulässig:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Oberhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. (siehe auch Ausnahmen unter Pkt. 1.4.1a) Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Handhabung rechtfertigen, sind in der Begründung unter Pkt. II.1.3.1 aufgeführt.

Die Nutzung 1. - 4. in den Kellergeschossen ist auf den Flurstücken 2o3, 2o4 + 685 ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Diskotheken, Spielhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen (spezielle Arten von Vergnügungstätten gem. § 7 (2) 2 BauNVO) unzulässig.

4.2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind in den Kellergeschossen oder/und auf den überbaubaren Flächen, die für eine eingeschossige Hofbebauung ausgewiesen sind, zulässig. Dieses trifft jedoch für die eingeschossig ausgewiesene Hofbebauung der Flurstücke 685 und 2o4 nicht zu. Das mit der Straße Waldhof niveaugleiche Erdgeschoß der Bebauung des Flurstückes 2o3 ist für eine Garagennutzung zulässig. Die Erschließung von Garagen über ausgewiesene Fußgängerzonen ist nicht zulässig.

Die Nutzung der für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesenen Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen, Lager- und Ausstellungsflächen ist nur zulässig, wenn eine geschlossene, begehbare Überdachung vorgenommen wird, die gärtnerisch gestaltet ist.

1.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Soweit bei der ausgewiesenen Bebauung die Höchstwerte für die Geschößflächenzahl nach § 17 Abs. 1 der BauNVO überschritten werden, sind die Überschreitungen gemäß § 17, Abs. 9 + 10 der BauNVO zulässig. Die zulässigen Höchstwerte für die Geschößflächenzahl ergeben sich aus den überbaubaren Flächen, den festgesetzten Geschößzahlen, sowie aus den Dachformen und Dachneigungen und der Angleichung an die Nachbarbebauung. Siehe Ausnahme für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse unter Punkt 1.4.10.

1.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(Baulinien, Baugrenzen) (§ 9 BBauG, § 23 BauNVO) (Satzung über die Festsetzung geringerer Abstände)

Soweit bei den ausgewiesenen neuen Gebäuden die Abstände unterschritten werden, die nach § 8 (2) + (3) der BauO NW in Verbindung mit § 3 (1) der Abstfl.VO vorgeschrieben sind, gilt die nach § 103 (1) 6 als Anlage unter Punkt II.2 beigefügte „Satzung der Stadt Bielefeld über die Festsetzungen geringerer Abstände als nach § 8 BauO NW und der Abstandsflächenverordnung“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 1 A Waldhof - Welle. Es sind jedoch die Mindestabstände nach § 8, Abs. 1 BauO NW einzuhalten.

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 Veränderungen sind an und in den Gebäuden nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 der BauNVO und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit sie nicht aufgrund von Genehmigungen Bestandsschutz genießen oder im Bebauungsplan besonders festgesetzt sind.

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 Verkaufswagen und Verkaufsbuden und Werbetafeln, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden. Diese Bestimmung gilt nicht für Märkte und sonstige besonders genehmigte Veranstaltungen.

1.4.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)

Die ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf sind für Museumsnutzung bestimmt.

1.4.5 a Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BBauG)

Die im Bebauungsplan 2 - 3geschossig ausgewiesene Tiefgarage ist zur Schaffung öffentlicher Parkplätze und zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtungen als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 (1) 22 BBauG für die Kerngebietenutzung in der Altstadt festgesetzt.

1.4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (11) BBauG)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Verkehrsflächen werden nach ihrer Zweckbestimmung festgesetzt (siehe Legende). Die im Gestaltungsplan eingetragene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Geh- und Radwege, Park- und Pflanzstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich geregelt, ebenso die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen.

Vor dem Ausbau von Verkehrsflächen vor erhaltenswerten baulichen Anlagen gem. 1.4.8.2 ist hinsichtlich der Aufteilung und Gestaltung dieser Flächen die Stellungnahme des Landeskonservators von Westfalen-Lippe einzuholen.

1.4.7 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf der zulässigen überbaubaren

Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Allgemeines

- 4.7.1 Aufgrund § 9 Abs. 4 BBauG und § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 103 (1) BauO NW werden folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die nachstehenden Einzelbestimmungen dienen dazu, die prägenden Merkmale für die Altstadt bei weiteren Grundstücksnutzungen in diesem Gebiet in ihrem Gesamtgefüge zu erhalten und entsprechend weiterzuentwickeln. (Prägende Merkmale sind gegeben durch den Altstadtgrundriss, durch überwiegend kleinteilige Grundstückszuschnitte, durch Gebäudehöhen und -breiten für sich und im Verhältnis zu Nachbargebäuden und zur Straßenbreite, durch Dachformen und Dachneigung, durch Dachgauben, durch Dacheindeckung, nach Material und Farbe, durch die Fassaden mit ihren Gliederungen,* durch Lage, Art und Größe der Eingänge, durch Vor- und Rücksprünge, wie z.B. Erker, durch Feinstruktur wie Stuck und andere Verzierungen, durch Fensterteilungen mit Sprossen, durch das Material der Außenwände, der Oberflächenbehandlung und der farblichen Gestaltung.)

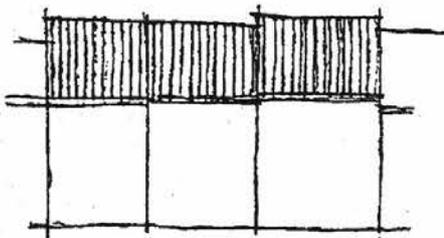
Es ist notwendig, gestalterisch und historisch wertvolle Gebäude zu erhalten und sie mit ihren weitgehend erhaltenen historischen Grundrissen und den erhaltenswerten Bauteilen für die Altstadt zum Maßstab weiterer Entwicklung zu machen.

* durch waagrecht- und senkrechte Fensterachsen,

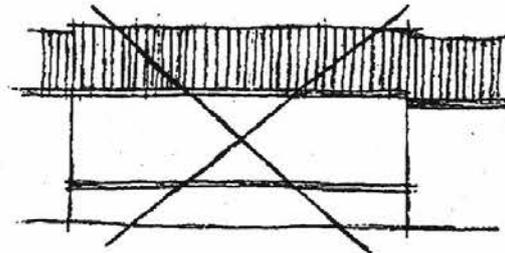
4.7.2 Gebäudefronten

Neubauten und bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, daß in der Gliederung der Gebäudefront die jetzige kleinmaßstäbliche Parzellenstruktur ablesbar ist. Neubauten, bei denen nicht auf die jetzige Grundstücksstruktur zurückgegriffen werden kann, müssen in Fassadeneinheiten mit einem aufrecht stehenden länglichen Format gegliedert werden. Für die Beurteilung dieser Anforderung ist die nachstehende Systemzeichnung und für die Neubebauung auf den Flurstücken 685, 204 und 203 die Systemzeichnung auf dem Anlageplan "A" zum Nutzungs- und Gestaltungsplan maßgebend.

zulässig



nicht zulässig



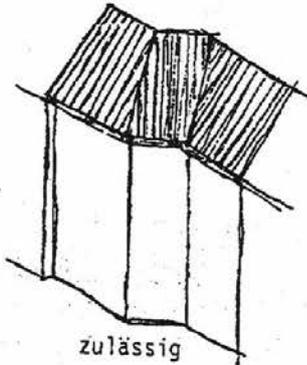
4.7.3 Dächer

Bei der Neuerrichtung von Dächern ist der diesem Bebauungsplan beigefügte Gestaltungsplan (Punkt 1.2) für die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung verbindlich. Drempehöhen der bestehenden Bebauung sind bei Um- bzw. Neubau in der jetzt bestehenden Dimension zulässig. Bei der Neubebauung der Flurstücke 203, 204, 206, 207, 685, 691 sind Drempehöhen von max. 1,10 m Höhe zulässig. Die Traufhöhe der Neubebauung auf den Flurstücken 685 und 204 darf die Höhe von + 128,10 nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen (Passage) können mit einer transparenten Überdachung versehen werden.

4.7.4 Fassaden

- 4.1 Die Fassaden müssen als ebene senkrechte Flächen auf den ausgewiesenen Baulinien zu ebener Erde aufstehen, um eindeutig Straßen- und Platzräume einzugrenzen. Rücksprünge des Erdgeschosses sind ausschließlich als Arkade mit einer Stützenstellung von in der Regel einem max. Abstand von 3,50 m auf der Baulinie möglich.

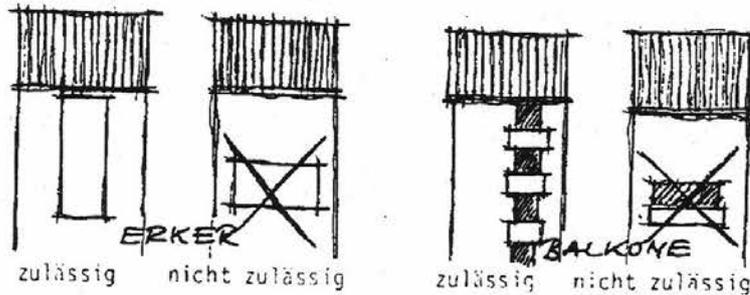
Für die Beurteilung dieser Anforderung ist die nachstehende Systemzeichnung maßgebend.



- 4.2 Die Fassadenebene darf jedoch nicht glatt sein. Sie kann durch plastische Detailausbildung Reliefwirkung erhalten. Für die Beurteilung dieser Anforderung ist die nachstehende Systemzeichnung maßgebend.



- 4.3 Vor- und zurückspringende Bauteile in der Ansichtsbreite von 3,00 m sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m auf den Flurstücken 2o9, 213, 214, 215, 685, 2o3 und 2o4 zulässig.
Solche Einzelbauteile müssen in ihrer Gesamtwirkung ein aufrecht stehendes rechteckiges Format aufweisen. Für die Beurteilung dieser Anforderungen ist die nachstehende Systemzeichnung maßgebend.



- 4.4 Kragplatten und Schutzdächer (Vordächer) sind unzulässig.
- 4.5 Gestalterisch identische Wiederholungen der Fassaden straßenseitig angrenzender Gebäude sind zu vermeiden. Für die Gestaltung der straßenseitig angrenzenden Gebäude sind die Grundstückszuschnitte maßgebend, die zum Zeitpunkt der Plan- aufstellung vorhanden waren.
(siehe hierzu auch Vorschriften unter 4.7.2)

Die Fassaden müssen sich mindestens in ihrer Traufhöhe um 50 cm und der Höhe ihrer Fensterbrüstungen um 15 cm unterscheiden.

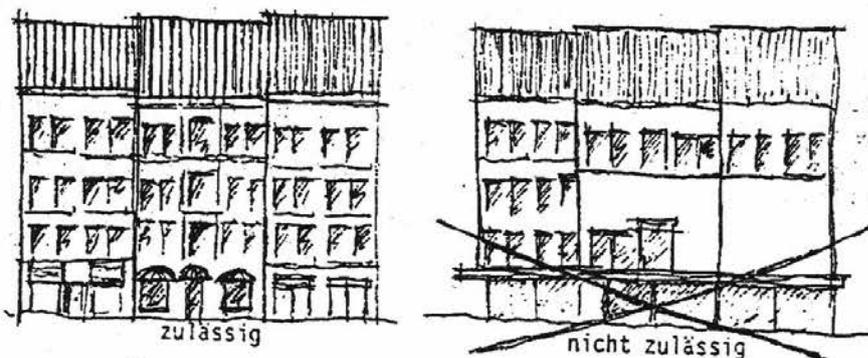
4.7.5 Wandöffnungen

- 5.1 Fassaden sind in jedem Geschöß durch Öffnungen (Fenster, Türen usw.) zu gliedern.
- 5.2 Für die Wandöffnungen sind mit Ausnahme der Schaufensterzone stehende Formate zu verwenden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muß mindestens 1 : 1,5 und darf höchstens 1 : 2 betragen.
- 5.3 Das Gliederungsverhältnis gilt entsprechend für durchgehende senkrechte Wand- schlitzte.

4.7.6 Schaufenster

1. Schaufenster sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
2. Die Schaufensterzone muß aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich dieser unterordnen. Dies gilt für Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe.
3. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.

Für die Beurteilung der vorstehenden Anforderung sind die nachstehenden Systemzeichnungen maßgebend.



4.7.7 Material

1. Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerk, Natursteinverkleidungen und schwach strukturierte Putze wie verriebene Putze, Spritzputze, sowie Kraztputze, soweit sie keine glitzernden Zuschlagstoffe haben, zulässig. Alle glänzenden, leuchtenden und stark durchscheinenden Verkleidungen (z.B. Metallverkleidungen, Mauerwerksimitationen, Keramik, Kunststoff), sowie stark strukturierte Putze, wie Kellenputz oder Münchner Rauputz sind unzulässig.
2. Für Fensterrahmen und Türen ist die Verwendung von metallisch glänzenden oder blankeloxierten Materialien unzulässig.
3. Für geneigte Dachflächen sind nur rote oder braune Dachziegel zulässig.

4.7.8 Farben

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur gebrochene Farben zulässig, die auf die Nachbarbebauung abzustimmen sind.

4.7.9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie in ihrem Erscheinungsbild die Fassaden nicht dominierend beherrschen, sondern integrierter Bestandteil der Fassaden hinsichtlich Größe, Form, Farbe, Lichtwirkung sind und in der Anordnung auf die Fassadengliederung abgestimmt sind.
2. Die Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen und ohne Auskragung unmittelbar an der Wand anzubringen. Die Höhe darf 0,60 m nicht überschreiten. (Siehe auch Ausnahmen unter Pkt. 1.4.1a)
3. Farben von Lichtsignalanlagen dürfen nicht verwendet werden, Wechsellichtwerbung ist unzulässig.
4. Werbetafeln sind unzulässig.

- 4.7.10
1. Für private Grundstücksflächen vor den Gebäuden bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Pflasterung zulässig, die der einheitlichen Ausbildung von Straßen- und Platzräumen dient. Die Grenze zwischen den öffentlichen und privaten, gepflasterten Grundstücksflächen muß eindeutig sichtbar sein.
 2. Einfriedigungen von privaten Grundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon ist die Gemeinbedarfsfläche für das Museum.

~~4.8 Planverwirklichungsgebote~~

gestrichen gem. Ratsbeschluss am

~~8.1 Erhaltung baulicher Anlagen (§ 39 h BBauG)~~

23.09.1993 (2. Änderung)

~~Der Abbruch, Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage kann gemäß § 39 h BBauG versagt werden.~~

- ~~a.) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder~~
- ~~b.) weil sie von städtebaulicher, historischer oder baukünstlerischer Bedeutung ist.~~

~~Das gilt für Flächen, auf denen sich erhaltenswerte bauliche Anlagen befinden. Diese sind aus dem Anlageplan "Natur-, Boden und Baudenkmäler" zum Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld vom 23.11.79 übernommen, sowie durch bauliche Anlagen ergänzt, die im Zusammenwirken mit anderen baulichen Anlagen den Maßstab setzen, der für die Erhaltung der prägenden Merkmale in der Altstadt (siehe dazu Punkt 4.7.1) von Bedeutung ist.~~

gestrichen gemäß Ratsbeschluss am 23.09.1993
(2. Änderung)

Die Flächen sind unter Punkt 4.8.2 einzeln benannt und außerdem im Nutzungs-
(1.1) und Gestaltungsplan (1.2) gekennzeichnet. Sie gelten als Denkmalschutz-
bereiche im Sinne des § 6 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege
der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11. März 1980.

4.8.2 Flächen, auf denen sich erhaltenswerte bauliche Anlagen befinden:

Flurstück	Bezeichnung	Erhaltungskategorie lt.o.g. Anlageplan	Versagungsgrund ent- sprechend Pkt. 1.4.8.1
688	Welle 61	II	a)
689	Waldhof 9	II	a)
492	Welle 46, 50	II	b)
225			
226	Obernstraße 51	II	b)
224	Obernstraße 45	III	b)
205	Obernstraße 17	III	b)

4.8.3 Darüber hinaus wird das Grundstück Obernstraße Nr. 53 - 55 als Fläche festgesetzt,
in der die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von
baulichen Anlagen gemäß § 39 h BBauG versagt werden kann, weil die auf diesem
Grundstück befindliche erhaltenswerte bauliche Anlage mit ihrer Lage, Architektur und
Gebäudeform die westliche Eingangssituation zur Altstadt prägt.

1.4.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 BBauG)

Die im Baugestaltungsplan (1.2) besonders gekennzeichneten Bäume auf dem
Flurstück 688 dürfen nicht beseitigt werden.

1.4.10 Ausnahmen (§ 31 (1) BBauG)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 (1) des BBauG
außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und nicht ausgeschlossenen
Ausnahmen nach folgende Ausnahmen zugelassen werden.

1. Sonstige Wohnungen im Erdgeschoß auf den unmittelbar angrenzenden Bau-
grundstücken nördlich und südlich der Straße "Welle".
2. Geschäfts- und Büronutzungen im ersten Obergeschoß soweit sie
im ursächlichen und untrennbaren Zusammenhang mit der Kernge-
bietsnutzung im Erd- und Kellergeschoß stehen; ausgeschlossen
sind Gasträume von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnü-
gungstätten.
3. Die Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und
solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sinne
des § 13 Bc NVO im ersten Obergeschoß auf allen Baugrundstücken.
4. Ein weitere anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß, soweit es durch die
Ausbildung des Dachgeschosses bedingt ist.
5. Eine Abweihung (Vor- und Zurücktreten) von Baulinien und Überschreiten von
Baugrenzen auf privaten Grundstücken bzw. ein Vortreten von Obergeschossen
an öffentlichen Flächen, soweit diese durch die Fassadengliederung begründet
ist, jedoch max. 0,50 m.

6. Eine Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung zweckmäßig ist.
7. Eine Auskragung auch von senkrecht angeordneten Werbeanlagen an den Gebäuden Neustädter Straße, soweit dadurch die Fassaden gestalterisch nicht beeinträchtigt werden. Jedoch nicht an den Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen.
Künstlerisch gestaltete Werbeanlagen, z.B. als Schmiedeeisenarbeit, Holzarbeit o.ä. sind auch im übrigen Plangebiet zulässig, wenn sie sich dem Altstadtcharakter und dem Einzelgebäude in Material, Größe, Form und Farbe anpassen.
8. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, wenn die städtebauliche und gestalterische Situation nicht beeinträchtigt wird.
9. Stahlbeton für konstruktive Bauglieder wie Stützen und Stürze.
10. Im Planbereich - ausgenommen sind die Denkmalschutzbereiche - sind unterbrochene Schaufensterüberdachungen zulässig, wenn sie die Gestaltung und Gliederung der Fassade nicht beeinträchtigen und den kleinmaßstäblichen Altstadtcharakter berücksichtigen. Sie haben insbesondere die vertikale Gliederung aufzunehmen und dürfen nicht durchlaufend ausgebildet sein.
Die Auskragung in den Straßenraum darf höchstens 1,50 m betragen, soweit nicht aus Sicherheitsgründen (Feuerwehr, Anliegerverkehr usw.) eine geringere Auskragung erforderlich ist.
Nicht zulässig sind unterbrochene Schaufensterüberdachungen an Gebäuden beidseitig der Straße Welle sowie an Gebäuden, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Arkaden oder Durchgänge festgesetzt sind.
11. Vergnügungsstätten im Erd- und Kellergeschoß wie Diskotheken und Tanzlokale, die noch mit der Eigenart dieses Kerngebietes vereinbar sind.

1.5 Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan wird aufgehoben:

Der nördliche Teilbereich (nördlich der Straße Waldhof) des Bebauungsplanes Nr. 1/01.14 in der Fassung vom 10.12.1960 der Stadt Bielefeld.

S a t z u n g

der Stadt Bielefeld über die Festsetzung geringerer Abstände nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen

vom 01.10.1982

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.1982 gemäß §§ 4 und 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW - in der Fassung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594) sowie des § 103 Abs. 1 Ziff. 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW - in der Fassung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S. 122) folgende Satzung zur Abweichung von der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 20.03.1970 (GV NW S. 249) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauO NW beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 1 A Obernstraße - Neustädterstraße - Waldhof - (Stadtbezirk Mitte)

§ 2

Der Altstadtgrundriß ist durch geringe Abstände geprägt, die den heutigen Vorschriften nicht entsprechen. Um die neu zu erstellenden Gebäude in die bestehende Struktur maßstabsgerecht einzufügen, ist es erforderlich, eine örtliche Bauvorschrift mit geringeren Abstandsflächen zur Wahrung der historischen Bedeutung und erhaltenswerten Eigenart zu erlassen.

Die nach § 3 Abs. 1 bzw. 2 (1) i. V. mit § 3 (2) Abstandsflächenverordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen und die nach § 7 (3) BauO NW vorgeschriebenen Bauwiche - sofern § 7 (2) letzter Satz BauO NW zum Tragen kommt - dürfen insoweit unterschritten werden, als sich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan Nr. III/1/01.14 1 A für zulässige bauliche Anlagen geringere Abstände ergeben; es sind jedoch die Mindestabstände nach § 8 Abs. 1 BauO NW einzuhalten.

- Die Vorschriften über Brandwände gem. § 32 (6) 1 BauO NW und über die Abstände von Balkonen und Erkern zur Nachbargrenze gem. § 7 AVO zur BauO NW bleiben unberührt. -

§ 3

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 29.11.1982 - Az. 35.16 - genehmigte Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird zugleich darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann. Dies gilt nicht, wenn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden ist,
- c) der Oberstadtdirektor den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel gegenüber der Stadt Bielefeld vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden sind, die den Mangel ergeben.

Bielefeld, den 07. Mär. 1983

gez. SCHWICKERT

Oberbürgermeister