

Bebauungsplan

Nr. III/3/01.11

„Friedrich-Verleger-Straße (ehemals Heeper
Straße), Wilhelmstraße, Kesselbrink“
(20. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes
für das Teilneuordnungsgebiet B)
(ehem. Durchführungsplan D2p/1)

Mitte

Satzung

Text

und

- a) Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen B-Plan)
- b) Konzept für Leuchtwerbung an den Gebäuden des
Jahnplatzes

Erläuterungen

zum Durchführungsplan D 2 p/1 (20. Änderung und Ergänzung + für das Teilneuordnungsgebiet B) - Heeper Straße - Wilhelmstraße - Kesselbrink)

Gemäß §§ 10 und 13 des Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 29. 4. 1952 wird der Durchführungsplan 2 p/1 für das Gebiet zwischen Heeper Straße - Wilhelmstraße - Kesselbrink - aufgestellt.

Die Aufstellung des Durchführungsplanes wurde erforderlich,

weil durch den nunmehr erfolgten Ausbau des innerstädtischen Hauptverkehrsknotenpunktes Jahnplatz im Zuge weiterer übergeordneter Verkehrsplanungen eine wesentliche Verbreiterung der Heeper Straße und damit eine Zurücknahme der Baulinie an der Kreuzung Heeper Straße - Kesselbrink notwendig wurde.

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:

Nordseite der Heeper Straße zwischen der Wilhelmstraße und der Straße Kesselbrink, Südostseite der Wilhelmstraße zwischen der Heeper Straße und der Straße Kesselbrink, die Westseite der Straße Kesselbrink zwischen der Wilhelmstraße und der Heeper Straße.

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

Das vom Durchführungsplan erfaßte Gebiet liegt im Zentrum der Stadt, das nach dem in Vorbereitung befindlichen Baunutzungsplan als sog. Kaufgebiet ausgewiesen wird. Im Kaufgebiet sollen die Grundstücke vorwiegend der Errichtung von Kaufhäusern, Laden-, Geschäfts- und Bürobauten sowie dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung dienen.

Für die Lage, Stellung und Abmessung der Gebäude sowie für die Gestaltung der Baukörper, der Flächen und der Außenwände sind maßgebend:

- a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1),
- b) der Baugestaltungsplan (Anlage 2).

Im Flangebiet sind nur Häuser in massiver Bauweise zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses bei 5- und mehrgeschossigen Häusern sowie bei Gebäuden mit einem Neigungswinkel des Daches unter 48° ist nicht statthaft.

Für die bestehende Bebauung gilt die vorhandene, im Durchführungsplan eingetragene Gebäudehöhe (Geschoßzahl) als Festlegung für die Bebauung der Höhe nach, auch bei Wegfallen der bestehenden Gebäude und Neubebauung der Grundstücke, soweit im Durchführungs-

+ des Durchführungsplanes

plan nichts anderes ausgewiesen ist. Bauliche Einzelheiten, die nicht in dem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen. Für sie ist die Bauordnung der Stadt Bielefeld maßgebend.

Außer den im Baugestaltungsplan in weiß angelegten Wandflächen dürfen keine weitere Flächen - auch nicht Dachtraufen und Dächer - mit Werbeeinrichtungen versehen werden.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeeinrichtungen, wie Vorsteh- und Fahنشilder, 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 an der Kreuzung Heeper Straße / Kesselbrink sind für die Häuser Kesselbrink 3 und Heeper Straße 7 Leuchtwerbungen der Farben rot und grün nicht zugelassen.

Anlagen, die dem Denkmal-, Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Die Neuordnung des Grund und Bodens erfolgt durch das bereits laufende Umlegungsverfahren.

Der Gemeinde entstehen durch diese Planänderung keine Mehrkosten gegenüber dem alten Plan.

Durch diesen Durchführungsplan wird der am 19. September 1956 vom Rat der Stadt für das Gebiet Heeper Straße - Wilhelmstraße - Kesselbrink - förmlich festgestellte Durchführungsplan 2 p (16. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneueordnungsgebiet B) aufgehoben.

Die Durchführung des Planes richtet sich nach dem Fortschreiten der ausschließlich privaten Bebauung. Diesbezügliche Bauanfragen liegen bereits vor. Es ist damit zu rechnen, daß bis 1962 die Baumaßnahmen für dieses Baugebiet abgeschlossen sind.

Bielefeld, den 9. Juli 1958
- Planungsamt -

Der Bauausschuß faßte in seiner Sitzung am 10. 7. 1958 folgenden Beschluß:

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

Der Durchführungsplan für das Gebiet Heeper Straße - Wilhelmstraße - Kesselbrink - D 2 p / 1 (20. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneuordnungsgebiet B) nebst Erläuterungen wird beschlossen.

Durch diesen Durchführungsplan wird der am 19. September 1956 vom Rat der Stadt für das Gebiet Heeper Straße - Wilhelmstraße - Kesselbrink förmlich festgestellte Durchführungsplan 2 p (16. Änderung und Ergänzung des Durchführungsplanes für das Teilneuordnungsgebiet B) aufgehoben."

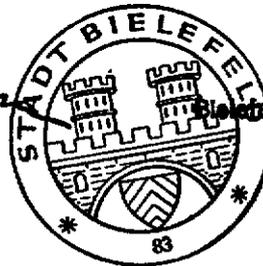
Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 23. Juli 1958 aufgestellt.

Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Ratsherr
Bielefeld, den 14. August 1958

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 4. August 1958 bis 1. Sept. 1958 offengelegen.

[Signature]
Stadtspektor



Bielefeld, den 2. September 1958

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der ~~Fassung~~ vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) ist mit Verfügung vom 31. Okt. 1958 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 31. Okt. 1958

Der Regierungspräsident

Akt. Z.: 31/51.21.01/126

Im Auftrage:



[Signature]

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 5. November 1958 förmlich festgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Ratsherr Bgm. str.
Bielefeld, den 12. Nov. 1958

Bi BauO 1928

- Bauklasse A
- baul. Ausnutzbarkeit

§ 7

der Nachbargrenze um das Maß ihrer Ausladung entfernt bleiben. Die Gesamtbreite dieser Balkone, Erker, Galerien und geschlossenen Vorbauten darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Frontlänge eines Gebäudes betragen. Erker und geschlossene Vorbauten dürfen hierbei höchstens $\frac{1}{3}$ der Frontlänge einnehmen. Soweit diese Vorbauten über dem Bürgersteig liegen, bedürfen sie der Genehmigung des Magistrats außer der baupolizeilichen Erlaubnis.

- i) Treppenstufen dürfen nur bei einer Bürgersteigbreite von mindestens 3 m bis zu 0,20 m in den Bürgersteig vorspringen.
- k) Tore und Türen an den Straßen und in Vorgärten dürfen nur dann nach außen aufschlagen, wenn sie beim Öffnen nicht über die Baufluchtlinie vortreten.
- l) Fenster und Schlagläden dürfen, auch in Vorgärten, nur dann nach der Straße aufgehen, wenn sie mit der Unterkante ihrer Flügel mindestens 2,25 m über dem Bürgersteig liegen.

§ 7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

1. Das Stadtgebiet wird bezüglich seiner baulichen Ausnutzbarkeit in folgende Bauzonen eingeteilt:

- || Bauzone A: gemischte Bauweise, Industrie- und gewerbliche Betriebe;
- Bauzone B: Wohngebiet, gemischte Bauweise, Kleingewerbebetriebe;
- Bauzone C: Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäudegruppen, keine gewerblichen Betriebe.

2. Die Bauzone A wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

Kreuzstraße, Nebelswall, Oberntorwall bis Stapenhorststraße, Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Arndtstraße, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße, Apfelstraße, Deciusstraße, Dittfurthstraße, Schwalbenstraße, gerade Linie von Schwalbenstraße bis Schmalenbachstraße, Schmalenbachstraße, gerade Linie von Schmalenbachstraße bis Hellingstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg, Ziegelstraße, Heeper Straße bis zur Eisenbahnstrecke Bielefeld—Lage, von hier aus gerade Linie bis zur Ravensberger Straße, Ravensberger Straße, Oststraße, Spindelstraße, Olmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße, Gerichtstraße, Detmolder Straße bis zur Kreuzstraße.

3. Die Bauzone B wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

- a) Nördliche und östliche Stadtgrenze, Detmolder Straße, Grenze der Bauzone A, Bismarckstraße, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, gerade Linie von der Lampingstraße bis zur Drögestraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße.

- b) Mühlendamm, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, südliche Stadtgrenze bis zum Kantensiek, Kantensiek, Gütersloher Straße, Am Sparenberg, Spiegelstraße, Kreuzstraße, Nebelstor;
- c) Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, Stapenhorststraße bis Hindenburgstraße.
- 4 Die Bauzone C wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:
- a) Westliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B und A;
- b) östliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B
5. Für die Grenzstraßen gelten folgende Bauzonen:
- a) Kreuzstraße beiderseitig B, Nebelwall beiderseitig C, Oberntorwall westlich C, östlich A, Hindenburgstraße und Elsa-Brändström-Straße westlich B, östlich A, Arndtstraße südlich C, nördlich A, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße beiderseitig C, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße beiderseitig B, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße beiderseitig A, Apfelstraße, Deciusstraße, Dittfurthstraße, Schwalbenstraße, Schmalenbachstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg und Ziegelstraße beiderseitig B, Heeper Straße beiderseitig A, Ravensberger Straße beiderseitig B, Oststraße beiderseitig A, Spindelstraße, Olmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrreichstraße und Gerichtstraße beiderseitig B;
- b) Detmolder Straße beiderseitig C, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, Drögestraße, Jönnenbecker Straße beiderseitig C, Mühlendamm, Gütersloher Straße beiderseitig B, Am Sparenberg, Spiegelstraße beiderseitig C
6. Bei den Grenzstraßen mit beiderseitig gleicher Bauzone reicht die Zonengrenze bis 28,00 m hinter die Baufluchtlinie in die angrenzende Bauzone hinein*).

§ 7a. (Bauklasse A)

Für alle Grundstücke im Stadtgebiet gelten folgende Bestimmungen über den Hofraum, soweit nicht in § 7b und § 7c besondere Einschränkungen vorgesehen sind.

1. Grundstücke, welche durchschnittlich nur 6 m tief sind, dürfen vollständig bebaut werden, wenn für Zuführung von Licht und Luft hinreichend gesorgt ist.
2. Von allen übrigen Grundstücken muß eine Fläche als Hof unbebaut bleiben. Diese unbebaubare Fläche muß bei Grundstücken innerhalb der alten Wälle $\frac{3}{10}$, bei den übrigen Grundstücken $\frac{4}{10}$ desjenigen Grundstückteils

* § 7 ist durch die 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1936 neu gefaßt

betragen, welcher hinter einer um 6 m hinter der Baufluchtlinie zu dieser parallel gezogenen Linie liegt. Mindestens muß aber ein Haupthof von 30 m² Fläche mit 5 qm geringster Abmessung frei bleiben.

Innerhalb der alten Wälle liegt das Gebiet, welches von der nach dem alten Stadtkern belegenen Seite des Nebelswalles, des Oberntorwalles bis Bürgerweg, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes, des Sickerwalles und der Nordseite der Kreuzstraße vom Sickerwall bis zum Nebelswall begrenzt wird. Die außerhalb dieser Grenzen liegenden anderen Seiten des Nebelswalles, des Oberntorwalles, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes und der Kreuzstraße rechnen zum Gebiet außerhalb der alten Wälle.

Die unbebaubare Fläche muß bis zur Größe von 60 qm als ein einziger Haupthof frei liegen bleiben, die geringste Abmessung des Haupthofes muß bei einer Größe bis zu 40 qm einschl. 5 m, darüber hinaus 6 m betragen.

3. Bei der Berechnung des freien Raumes werden unbebaut bleibende Teile von weniger als 10 qm Grundfläche, wenn sie nicht an der Straße liegen, sowie Pflichtvorgärten nicht mitgerechnet. An Haupthöfen von mindestens 40 qm Größe gelten die unter offenen Balkonen liegenden Flächen bis zu $\frac{1}{10}$ der Hofffläche höchstens jedoch bis zu 3 qm Größe als unbebaut, alle sonstigen unter Balkonen, Hofüberdachungen und ähnlichen Ausbauten liegenden Flächen gelten als bebaute Flächen, indessen können seitlich offene Glasdächer in Erdgeschoßhöhe in sonst vorschriftsmäßigen Haupthöfen bis zu $\frac{1}{4}$ der Haupthofffläche von der Polizeiverwaltung gestattet werden, wenn sie nicht über Fenstern von Wohnräumen liegen.
4. Werden benachbarte Grundstücke derart bebaut, daß die Höfe (unbeschadet einer bis zur Höhe von 2,0 m zulässigen Grenzmauer) eine zusammenhängende Fläche bilden, so genügt es, wenn diese Fläche die in Absatz 2 vorgeschriebene Größe für Haupthöfe enthält, sofern im übrigen auf jedem Grundstück $\frac{3}{10}$ bzw. $\frac{1}{10}$ des hinter der 6-m-Linie liegenden Teiles unbebaut bleiben. Diese Bestimmung gilt nur für Hauptgebäude an der Straße und nur in Gebieten der Bauklasse A. Auf die Anwendung dieser Bestimmung haben die beteiligten Grundstücksbesitzer aber nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtliche beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist. Läßt ein zu einer Hofgemeinschaft gehörender Grundstücksbesitzer zu, daß ein anderer seinen Anteil an dem gemeinsamen Hofe verändert, so ist ersterer verpflichtet, sein Grundstück den allgemeinen Vorschriften dieser Baupolizeiordnung entsprechend einzurichten.
5. In Straßen von höchstens 9 m Breite zwischen den Straßenfluchtlinien in dem Gebiet außerhalb der alten Wälle (Wohnstraßen) müssen die Ge-

bäude ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen oder Nebenanlagen von Wohnstätten sein. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind nach Anhörung des Bauausschusses zulässig, wenn sie ohne Kraftbetrieb oder mit elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet und so betrieben werden sollen, daß sie nicht durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind. In allen Fällen sind die Schauseiten so auszubilden, daß sie das Bild der Wohnstraße nicht beeinträchtigen. Dieselben Vorschriften gelten auch für die Umgebung der Kirchen der staatlich anerkannten Konfessionen innerhalb der alten Wälle.

In den Wohnsiedlungen

Am Lehmstich, begrenzt vom Eisenbahndamm, von der Stadtheider Straße, der Straße Am Lehmstich, Braker Straße, Milser Straße und an der

Oldentrupper Straße, begrenzt von der Spindelstraße, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Sieker, vom Stieghorster Weg, von der Alemannstraße, Oldentrupper Straße, Wilbrandstraße;

Am grünen Winkel, begrenzt von der Ziegelstraße, vom Fichtenweg, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Heepen, von der Planstraße 763;

an der

Detmolder Straße, begrenzt von der Oststraße, den Straßen Am Tempel, Königsbrugge, Detmolder Straße, An der Krücke, Im Siekerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

sind gewerblichen Zwecken dienende Gebäude unzulässig. Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten ohne Kraftbetrieb können ausnahmsweise nach vorheriger Zustimmung des Magistrats und der Baupolizeiverwaltung genehmigt werden.

6. Ober die Höhe der Gebäude s. § 9 a.

~~§ 7 b (Bauklasse B)~~

~~Für Grundstücke der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten neben den vorhandenen allgemeinen folgende besondere Bestimmungen über die Ausnutzung der Fläche:~~

~~1. von allen Eckgrundstücken mit Pflichtvorgärten muß mindestens 1/3, von allen übrigen Grundstücken müssen mindestens 2/3 des hinter der Baufluchtlinie liegenden Grundstücksteiles unbebaut bleiben. Die Freiflächen dürfen jedoch nicht geringer werden als nach einer Berechnung gemäß § 7 a.~~

~~2. Eine Bebauung ist nur bis zu 1/3 der Baublocktiefe, gemessen zwischen den Baufluchtlinien, höchstens aber bis zu 28 m hinter der Baufluchtlinie,~~

*Gebäudeabstand**§ 8a (Bauklasse A)*

1. Alle Gebäude müssen entweder auf der Nachbargrenze errichtet werden oder von ihr um mindestens 2,50 m zurückbleiben, soweit nicht in § 8 b und c besondere Einschränkungen vorgesehen sind. Der über 15 m Tiefe hinausgehende Gebäudeteil muß einen um $\frac{1}{3}$ seiner Länge größeren Grenzabstand erhalten. Es ist statthaft, den Bauwuch anders zu gestalten, wenn die erforderliche Grundfläche nicht verringert und überall ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Dieser Mindestabstand darf durch Einbauten irgendwelcher Art nicht verringert werden.
2. In den Stadtteilen außerhalb der alten Wälle muß, wenn auf der Nachbargrenze schon gebaut ist, der spätere Neubau gleichfalls auf der Grenze errichtet werden. Ist dagegen der Nachbar früher gewichen, so muß der spätere Bauende auch weichen, dabei ist es unerheblich, um wieviel der zuerst Bauende von der Grenze gewichen ist. Diese Bestimmung gilt jedoch nur für die Hauptgebäude an der Straßenfront.
3. Die Anschlüsse der Gebäude an freistehende Brandmauern müssen so erfolgen, daß letztere ganz verdeckt werden und neue, sichtbar bleibende Brandmauerflächen nicht entstehen.
4. Falls freistehende Brandmauern von Vorder- und Hintergebäuden nicht durch gleich lange und gleich hohe Bauten auf dem Nachbargrundstück verdeckt werden können, sind sie architektonisch einwandfrei auszugestalten.
5. Gebäude und Gebäudeteile auf demselben Grundstück, die nicht unmittelbar aneinander stoßen, müssen, wenn sie in den einander gegenüberliegenden Wänden Öffnungen enthalten, 5 m voneinander entfernt bleiben. Falls das eine der gegenüberstehenden Gebäude jedoch nach dieser Seite hin massiv und ohne Öffnungen gebaut ist, so kann jene Entfernung auf 2,50 m durch die Polizeiverwaltung ermäßigt werden.
6. Mehrere selbständige Wohngebäude auf demselben Grundstück sind wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken einzurichten.
7. Nach der Nachbargrenze überstehende Dachkonstruktionen sind nur gestattet, wenn sie mindestens 1,40 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

§ 8b (Bauklasse B)

In dem Gebiet der beschränkten Bauweise gelten alle Bestimmungen des § 8 a mit der Maßgabe, daß der Grenzabstand bis zu 15 m Gebäudetiefe mindestens 3 m betragen, und daß bei größerer Gebäudetiefe und entsprechend vergrößertem Bauwuch (§ 8 a Ziffer 1) der Mindestabstand 2,5 m sein muß.

B1 Bau O 1928

Bauklasse A
- Gebäudehöhe
- allgem.

Bau-Polizei-Ordnung

VI/3

§ 8c (Bauklasse C)

89

1. In dem Gebiet der offenen Bauweise dürfen die Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, außer Nebengebäuden, welche auf dem bebaubaren hinteren Grundstücksteile in einem Abstände von mindestens 8 m vom Hauptgebäude errichtet werden sollen und deren Gesamthöhe bis zum First 7 m nicht übersteigt. Zwei oder drei Gebäude dürfen zu einer Gebäudegruppe aneinander gebaut werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 35 m beträgt und die gleichzeitige Ausführung der Gebäude gesichert ist. Mehrere Hauptgebäude auf demselben Grundstück müssen, wenn sie nicht nach vorstehender Bestimmung aneinander gebaut werden, die nach § 8 Ziffer C 2 erforderlichen Abstände voneinander halten, wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken.
2. Der Bauwuch muß bis 15 m Gebäudetiefe einen durchschnittlichen Grenzabstand von mindestens 5 m ergeben, bei größerer Gebäudetiefe ist der Grenzabstand gemäß § 8a zu verbreitern. Freitreppen sowie Schutzdächer über diesen, über Eingängen im Erdgeschoß und Vorfahrten, ferner unbedeckte Terrassen, deren Fußboden bis höchstens zum Erdgeschoßfußboden reicht, dürfen in den Bauwuch verspringen, müssen jedoch mindestens 3 m von der Grenze zurückweichen. Im übrigen darf kein Gebäudeteil und keine Überbauung näher als 4 m an die Nachbargrenze herantreten. Diese Bauwuchvorschriften gelten für folgende Straßen und Flächen nur bei Errichtung von Gebäudegruppen:

Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bielsteinstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbreite, Kreuzbreite in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis zur Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche⁶⁾.

Einzelhäuser dürfen mit keinem Bauteil näher als 3 m an die Grenze heranrücken.

Gebäudehöhe

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.

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.

6), 9) Neufassung bzw. Einfügung 1) Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Jan. 1936

Ba BauO 1928

- Bauklasse A

- Gebäudehöhe

§ 9a

VI/3

Bau-Polizei-Ordnung

Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden⁶⁾).

§ 9a (Bauklasse A)

1. Gebäude an der Straße dürfen in den Frontwänden stets 6 m hoch und nicht höher als 18 m errichtet werden. Es dürfen indessen über dem Kellergeschoß höchstens fünf Wohngeschosse einschließlich Erdgeschoß errichtet werden. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn die Unterkante seiner Decke höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdreich liegt. In diesen Grenzen sind folgende Bestimmungen maßgebend:
 - a) Innerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe ^{ie} der Straßenbreite um deren Hälfte, jedoch höchstens um 4 m übersteigen.
 - b) Außerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe bei Straßen bis zu 10 m Breite das Maß der Straßenbreite um 2 m übersteigen, an allen breiteren Straßen dürfen die Gebäude nur so hoch errichtet werden, wie die Straße breit ist, mindestens jedoch 12 m hoch.
2. Als Höhe der Gebäude gilt der Abstand von der Oberkante des Bordsteines vor der Mitte des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche, bei Giebelwänden bis zu $\frac{1}{3}$ der Höhe des Giebeldreiecks. Alle Dachflächen müssen innerhalb einer Umgrenzungslinie bleiben, die durch die zulässige Fronthöhe und eine im Winkel von höchstens 45 Grad zur waagerechten ansteigenden Linie gegeben ist.
3. Als Straßenbreite gilt die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander. Für Gebäude, vor welchen die Straßenbreite wechselt, gilt die mittlere Breite. An Stellen, wo Querstraßen einmünden, wird zur Berechnung der Straßenbreite die durch die Querstraße unterbrochene Straßenfluchtlinie in der größeren Breite gerade durchgezogen gedacht.
4. Den Straßen sind die öffentlichen Plätze gleichgestellt.
5. Wird ein Gebäude hinter der Baufluchtlinie errichtet, so wird der Abstand von der Baufluchtlinie für die Höhenbemessung zur Straßenbreite hinzugerechnet.
6. Bei Eckgebäuden ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch in der schmaleren Straße, wenn diese 10 m oder mehr breit ist, auf eine Länge von 20 m, von der Ecke ab gerechnet, zulässig. Dieses Maß von 20 m verringert sich, wenn die schmalere Straße unter 10 m breit ist, um das Doppelte der Minderbreite, jedoch nicht unter 12 m. Bei allen Eckgebäuden, auch bei solchen, welche auf mindestens drei Seiten von Straßen begrenzt werden, kann ein Durchschnittshöhenmaß zugelassen werden.

⁵⁾, ⁶⁾ Neufassung bzw. Einfügung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Jan. 1936

7. Liegt ein Grundstück an mehreren Straßen, ohne Eckgrundstück zu sein, so ist die Fronthöhe nach jeder einzelnen Straße zu bemessen.
8. Durch Giebel-, Front- und Dachausbauten darf die zulässige Höhe an der Straße, dem Bauwuch oder dem Haupthof überschritten und die gewählte Dachfläche unterbrochen werden, wenn die gesamte Breite der genannten Aufbauten jeder Front nicht mehr als deren Hälfte beträgt. Die Seitenmauern der Giebel sollen die Höhe von 3,5 m nicht überschreiten, ihre Dächer in der Regel nicht steiler als 45 Grad und nicht höher als 4,5 m aufsteigen. Sollen die beiden letzteren Maße überschritten werden, so ist die Höhe der Seitenmauer derart zu ermäßigen, daß die Gesamthöhe von Seitenmauer und Dach 9 m nicht übersteigt.
9. Die Seitenwände der Gebäude dürfen nicht höher errichtet werden, als die Vorderwände. Die Hinterwand darf die zulässige Höhe der Vorderwand stets erhalten, und darf sie bis zu 3 m übersteigen, sofern sie an einen Hof grenzt, dessen mittlere Tiefe nicht um mehr als 4,5 m hinter ihrer Höhe zurückbleibt. Für Brandmauern auf der Grundstücksgrenze gelten die Beschränkungen dieses Absatzes nicht. Es sind jedoch die Bestimmungen des § 8a Ziffer 3 und 4 zu beachten.
10. Seitenflügel, welche in unmittelbarer Verbindung mit dem Vorderhause erbaut werden, können in einer Länge bis zu 6 m von der Hinterfront oder 20 m von der Vorderfront des Hauses ab gemessen, die gleiche Höhe wie letzteres erhalten, die darüber hinausgehenden Teile dürfen stets die Höhe des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses erhalten, im übrigen aber die vor ihnen liegende mittlere Breite des Hofes nicht überschreiten und nicht über 10 m hoch werden.
11. Die Höhe der Hintergebäude darf stets 7,5 m betragen, im übrigen aber die vor ihnen liegende mittlere Breite des Hofes nicht überschreiten. Liegt das Hintergebäude an mehreren Höfen, so darf, falls die Fronten nicht in entsprechend verschiedenen Höhen aufgeführt werden, ein mittleres Höhenmaß gewählt werden. Mehr als drei Geschosse von höchstens 10 m Gesamthöhe darf ein Hintergebäude nicht erhalten.
12. Für Verwaltungs- und Fabrikgebäude, Lagerhäuser, Schornsteine und andere Nutzbauten kann die Polizeiverwaltung unter Berücksichtigung der Umgebung sowie des Schutzes des Straßen-, des Orts- und Landschaftsbildes gegen Verunstaltung mit Zustimmung des Regierungspräsidenten Ausnahmen hinsichtlich der Geschoszahl, Höhe und Ausnutzungsmöglichkeit zulassen (s. auch § 31). Ebenso können für öffentliche Bauten und diesen gleich zu achtende private Monumentalgebäude, sowie für Türme und Denkmäler Ausnahmen von der Polizeiverwaltung zugelassen werden.

Amt, Datum, Telefon
Planungsamt, 04.01.94, 31 74

Drucksachen-Nr.
10348
Wahlperiode 1989 - 1994

Beschlußvorlage der Verwaltung

VfG

Gremium	Sitzung am:	öff.	nichtöff.
<input checked="" type="checkbox"/> Bezirksvertretung <input checked="" type="checkbox"/> Mitte	13.01.94	X	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuß <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungsausschuß	18.01.94	X	
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuß <input checked="" type="checkbox"/> UA Kunst im öffentl. Raum	12.01.94		X
<input type="checkbox"/> Ausschuß			
<input type="checkbox"/> Rat der Stadt			

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Konzept für Leuchtwerbung an den Gebäuden des Jahnplatzes

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)
Beirat f. Stadtgestaltung, 05.11.93

Beschlußvorschlag und Begründung*

Beschlußvorschlag:

1. Das Konzept für Leuchtwerbung an den Gebäuden des Jahnplatzes dient als Leitlinie für Festsetzungen bei notwendig werdenden Änderungen von Bebauungsplänen im Bereich des Jahnplatzes.
2. Es soll zur Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit bei Bauanträgen für Leuchtwerbbeanlagen und bei Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen herangezogen werden.
3. Dem Konzept wird zugestimmt.

*Grundlage für die Bearbeitung von Bauverfahren
in den Bereichen der Bebauungspläne*

*1/07.18 3/07.17
3/07.20 3/07.12
3/07.08 1/07.10*

Oberstadtdirektor/Baugesamter

*Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist,
bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Begründung:

1. Anlaß

Im Jahnplatzbereich ist eine jährlich wachsende Zahl von Bauanträgen zur Anbringung von Leuchtwerbeanlagen zu verzeichnen. Die Vorhaben betreffen einfache Leuchtschilder, bewegliche Bilder, Laufschriften oder elektronische Wandzeitungen, die auch die Aufgabe der Bürgerinformation übernehmen. In vielen Fällen stehen die Anträge in Widerspruch zu geltenden Bebauungsplänen. Dies betrifft die Bebauungspläne 3/01.12: südliche Jahnplatzbebauung, 3/01.08: Bereich Löwenapotheke, 1/01.20: Bereich Commerzbank, 1/01.18: Bereich ehem. Wameling und 1/01.10-1: die Platzfläche selbst und Randbebauung auf der Altstadtseite.

Daraufhin ist durch einen Ergänzungsvertrag zur Oberflächengestaltung das Architekturbüro Prof. Köpke mit der Erarbeitung eines Konzeptes für Sondernutzung und Fassadenwerbung auf dem Jahnplatz beauftragt worden.

2. Zielsetzungen

Der Jahnplatz ist urbaner Mittelpunkt der Stadt. Er ist ein Ort des Handels und Wandels. Seit altersher gehört zum Marktgeschehen einer Stadt die Warenwerbung auch in "marktschreierischer" Form. Daß gut gestaltete Werbung eine Bereicherung darstellen kann, zeigt die Neon-Werbung des Skala-Kinos aus den 50er Jahren. Das starke Bedürfnis nach Werbung am Jahnplatz bedarf einer ordnenden Gestaltung im Gesamtbild des Platzes wie im einzelnen.

Für das abendliche Leben auf dem Jahnplatz sind sowohl die Platzfläche wie auch die Platzwände zu dunkel. Durch Leuchtwerbung und Anstrahlen der Wände könnte der Gebrauchswert des Platzes abends und in der dunklen Jahreszeit verbessert und der Platz in seiner räumlichen Dimension erfahrbar gemacht werden.

Zur Sicherung einer hohen Qualität der Gestaltung solcher Leuchtwerbung ist eine intensive Beratung erforderlich, damit z. B. großformatige Leuchtkästen oder Buchstaben-Tafeln vermieden werden. Wegen der zentralen Bedeutung des Jahnplatzes soll auf die Beschränkung der Werbung auf die Stätte der Leistung verzichtet werden: auch Firmen der Region soll Werbung ermöglicht werden.

Das vom Büro Prof. Köpke erarbeitete Konzept wurde mit dem Einzelhandelsverband (EHV) und Anliegern erörtert und von diesen begrüßt. Der Beirat für Stadtgestaltung hat in seiner Sitzung am 05.11.93 dem Konzept zugestimmt. Die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist noch erforderlich.

Im Einzelnen sieht das Konzept für Leuchtwerbung folgendes vor:

- Leuchtwerbung wie bisher in den Zonen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses
- Leuchtwerbung teilweise zulässig an den Brüstungen des 2. und 3. Obergeschosses (wie vorhanden auf der Südseite des Platzes)
- Leuchtwerbung besonderer Art an den Eckgebäuden der Niedern- und Bahnhofstraße sowie an den Gebäuden der Löwenapotheke und des Textilhauses Jean Pascal.
- Nachzeichnen von Fassadenkonturen durch Neonlinien an Teilen der Gebäudefassade, die zugleich der Unterstützung der Architektur dienen.
- Anstrahlen von Fassaden oder indirekte Beleuchtung der Fensternischen.
- Ausbildung der Schrift als Einzelbuchstaben (keine Transparente).


Mausbach
Beigeordneter

Bielefeld

6.7.94

Herr Schäfer fragt an, ob die beabsichtigten Informationsdisplaye Einflüsse auf die Verkehrsteilnehmer hinsichtlich der Unfallhäufigkeit durch Ablenkung nach sich ziehen könnten. Herr Mausbach weist darauf hin, daß nach Untersuchungen des Ordnungsamtes ablenkende Einflüsse nicht zu befürchten seien.

Beschluß:

Der Stadtentwicklungsausschuß stimmt der Installierung von zwei Wandzeitungen (Informationsdisplays für die Tageszeitungen "Neue Westfälische" und "Westfalen-Blatt" am Haus Niederwall 1 - 3 (Jean Pascal) und Oberntorwall 24 (Pressehaus) zu. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich des Beschlusses der Bezirksvertretung Mitte in der Sitzung am 17.02.94.

dafür: 8 Stimmen
dagegen: 1 Stimme
Enthaltungen: 5 Stimmen
- mithin beschlossen -

- Vorlage 10508 "Wettbewerb Kunst im öffentlichen Raum: Eine Uhr als Stadtzeichen für den Jahnplatz"

Herr Steigemann weist darauf hin, daß vom Stadtentwicklungsausschuß noch die Liste aufzufordernder Teilnehmer zum Wettbewerb sowie die Zusammensetzung des Preisgerichtes beschlossen werden muß. Aufgrund der namentlichen Nennungen sollte dies jedoch in nichtöffentlicher Sitzung als Tagesordnungspunkt 17 a beraten werden.

- Der Ausschuß ist einverstanden -

- Vorlage 10348 "Konzept für Leuchtwerbung an den Gebäuden des Jahnplatzes"

Herr Steigemann erläutert noch einmal die Vorlage 10348 anhand von Plänen, Zeichnungen und Fotografien.

Beschluß:

1. Das Konzept für Leuchtwerbung an den Gebäuden des Jahnplatzes dient als Leitlinie für Festsetzungen bei notwendig werdenden Änderungen von Bebauungsplänen im Bereich des Jahnplatzes.
2. Es soll zur Beurteilung der städtebaulichen Vertretbarkeit bei Bauanträgen für Leuchtwerbeanlagen und bei Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen herangezogen werden. *zugestimmt*
3. Dem Konzept wird zugestimmt.

dafür: 10 Stimmen
dagegen: 1 Stimme
Enthaltungen: 3 Stimmen
- mithin beschlossen

*Stadtentwicklungsausschuß - 15.02.94 - öffentlich - TOP 10 Vorlagen 9160, 9838, 6683, 10821, 10822, 10508, 10348

- Zu TOP 8 (Stadtbahn Bielefeld - UNILINIE - Haltestelle Bürgerpark: Lage der Zugangsanlagen) stellt Herr Helling für seine Fraktion folgenden Antrag:

"Der Tagesordnungspunkt 8 ist abzusetzen und zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bei der Abarbeitung der Bedenken und Anregungen zu beraten".

Herr Achelpöhler spricht sich für seine Fraktion dafür aus, den Tagesordnungspunkt in der Tagesordnung zu belassen.

Beschluß:

"Der TOP 8 (Stadtbahn Bielefeld - UNILINIE - Haltestelle Bürgerpark: Lage der Zugangsanlagen) ist abzusetzen und zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens bei der Abarbeitung der Bedenken und Anregungen zu beraten."

dafür: 8 Stimmen
dagegen: 5 Stimmen
Enthaltungen: 1 Stimme

- mithin beschlossen -

T A G E S O R D N U N G:

A. Öffentliche Sitzung

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift Nr. 71

- Zu TOP 10 (Seite 17 des Protokolls vom 15.02.1994) bittet Herr Meichsner, den Beschluß zur Vorlage 10348 unter 2. wie folgt zu ergänzen:

"Die Bebauungspläne sind im jeweiligen Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen."

Beschluß:

Unter Berücksichtigung der genannten Änderung wird die Niederschrift Nr. 71 nach Form und Inhalt genehmigt.

- einstimmig -

Stadtentwicklungsausschuß - 15.03.94 - öffentlich - TOP 1

TOP 2: Mitteilungen und Anfragen

2.1 Mitteilungen und Anfragen

Herr Wisotzky weist auf zwei Schreiben bezüglich des AST-Verkehrs in den Bereichen Bethel und Dornberg hin: Schreiben der von Bodelschwingschen Anstalten Bethel vom 03.03.94 und Schreiben der Stadtwerke Bielefeld vom 14.03.94. Kopien beider Schreiben sind diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

Stadtentwicklungsausschuß - 15.03.94 - öffentlich - TOP 2