

# Bebauungsplan

## Nr. III/3/03.00

„August-Bebel-Straße Ecke Webereistraße“  
(ehem. Durchführungsplan )

Mitte

Satzung

Text

und

Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen Plan)

**Durchführungsplan für das Stadtgebiet  
August Bebel-Strasse Ecke Webereistrasse.**

Gemäß § 10 des Gesetzes über Maßnahmen zum Wiederaufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz vom 29.4.50) wird der Durchführungsplan für das Stadtgebiet August Bebelstrasse Ecke Webereistrasse aufgestellt. Der Durchführungsplan enthält die Aufteilung des Gebietes in Flächen öffentlicher und privater Nutzung, in Verkehrs-, Bau- und Freiflächen, sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Aufgliederung der Baumassen (§ 10 Abs. 2 a, d). Der Durchführungsplan ist notwendig um eine ordnungsgemäße Bebauung der Ecke August Bebel-Strasse / Webereistrasse, sicherzustellen.

Der Plan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Westseite der Parzelle 771/142, 1462/142, 937/142, Nordgrenze dieser und der Parzelle 767/140, Ostseite dieser Parzelle bis zur Südostecke, von dort in gerader Linie zur Südwestecke der Parzelle 771/142 zurück.

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

Bauliche Anlagen in diesem Stadtgebiet können nur nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen errichtet oder verändert werden.

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

- a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1)
- b) der Baugestaltungsplan (Anlage 2)
- c) der Aufbauplan (Anlage 3).

Für die Bebauungsmöglichkeit der einzelnen Grundstücke nach der Fläche gilt die Bauordnung.

Höhe und Aufgliederung der Baumassen sind aus dem Aufbauplan zu ersehen.

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen.

Der Ausbau selbständiger Wohnungen im Dachgeschoß in Gebäuden mit 4 oder mehr Geschossen, ist unstatthaft.

Der Denkmal-, Natur- oder Landschaftsschutz braucht nicht berücksichtigt zu werden.

Die Hauptversorgungs- und Entwässerungsleitungen sind vorhanden und werden nicht geändert.

Zur Erschließung und zur zweckmäßigen Neugestaltung des Geländes wird das Umlegungsverfahren gemäß §§ 14 und 17 ff. des Aufbaugesetzes beschlossen und angeordnet. Zugleich werden diese Parzellen in das Umlegungsverfahren für die Teilneuordnungsgebiete A und B einbezogen.

Träger der Bebauung sind private Anlieger. Die Gemeinde ist lediglich Träger der Strassenverbreiterung.

Der Gemeinde entstehen folgende Kosten:

1) Verbreiterung der August Bebel-Strasse	6.000,-	DM
2) Umbau des Gebäudes Musmann	40.000,-	DM
	<u>46.000,-</u>	DM
	Sa.: 46.000,- DM	
	=====	

Die Durchführung der Bebauung soll, abgesehen vom Grundstück Muesmann im Jahre 1952 erfolgen. Das Gebäude Muesmann wird erst bei Verbreiterung der August Bebel-Strasse umgebaut werden, das wird nicht vor 1956 der Fall sein. Das für die Strassenverbreiterung der August-Bebel-Strasse benötigte Gelände wird der Gemeinde im Umlegungsverfahren zugewiesen.

Bielefeld, den 22. 1. 1952.

-----  
Vorlage  
-----

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 26.2.1952 dem vom Planungsamt vorgelegten Durchführungsplan August-Bebel - Ecke Weberei-Strasse zugestimmt.

Der Rat möge daher beschließen:

- 1) Der Durchführungsplan August-Bebel-Strasse Ecke Weberei-Strasse nebst Erläuterungen wird beschlossen.
- 2) Zur Erschließung und zur zweckmäßigen Neugestaltung des Geländes wird das Umlegungsverfahren gemäß §§ 14 und 17 ff. des Aufbaugesetzes vom 29.4.50 beschlossen.

-----  
Im Auftrage des Rates der Stadt

*W. K. K.*  
Oberbürgermeister

*H. K.*  
Ratherr

An die  
Stadt - verwaltung - Planungsamt -  
in Bielefeld

Betrifft: Neuordnungsmaßnahmen in der Stadtgemeinde Bielefeld;  
hier: Durchführungsplan für das Stadtgebiet August-Bebel-  
Straße Ecke Webereistraße.  
Bezug: Bericht vom 2. November 1953 - Z/M -

Aufgrund des § 11 Abs. 2 des Gesetzes über Maßnahmen zum  
Aufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz) vom 29.4.1950 in der  
Fassung vom 29.4.1952 (GV.NW. S.75) bestätige ich, daß der o.a.  
Durchführungsplan, beschlossen in der Sitzung des Rates der  
Stadt Bielefeld vom 19. März 1952,  
mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt.

Der o.a. Durchführungsplan, bestehend aus den unten aufge-  
führten Anlagen ist auf Grund des § 11 Abs. 2 des Aufbaugesetzes  
durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld  
förmlich festzustellen. Die förmliche Feststellung ist in orts-  
üblicher Weise bekanntzumachen.

Eine Abschrift des Beschlusses, sowie ein Belegblatt über  
die ortsübliche Bekanntmachung ist mir zur Vervollständigung  
meiner Unterlagen zu übersenden.

Die zweite Ausfertigung habe ich für meinen Dienstgebrauch  
entnommen.

Anlagen: 3 Pläne

Im Auftrage:  
gez. Eglau

Beglaubigt:

*Jimmann*  
Büro - Ang.



Bi Bau 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, Diefurthstraße, 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, Nebelswall 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, Bienensteinstraße, 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<sup>4)</sup>.

§ 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  $\frac{1}{10}$ , bei den übrigen Grundstücken  $\frac{1}{10}$  desjenigen Grundstückteils

<sup>4)</sup> § 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 m<sup>2</sup> 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 Siekerwalles und der Nordseite der Kreuzstraße vom Siekerwall 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 Pflichtvorfärten nicht mitgerechnet. An Haupthöfen von mindestens 40 qm Größe gelten die unter offenen Balkonen liegenden Flächen bis zu  $\frac{1}{30}$  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  $\frac{2}{10}$  bzw.  $\frac{4}{10}$  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 Engersche Straße;

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 Sickerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

4.

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.

5.

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

un

~~§ 7 b (Bauklasse B)~~

1.

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

2.1

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

2

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

3.1

*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 später 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 Brandmuerflächen 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.

*§ 8 b (Bauklasse B)*

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

Ba Bau O 1928

Bauklasse A  
- Gebäudehöhe  
- allgem.

Bau-Polizei-Ordnung

VIII

§ 8 c (Bauklasse C)

§ 9

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 § 8 a 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 vorspringen, 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, Osnungstraße 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 Fläche<sup>1)</sup>.

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.

<sup>1)</sup>, § Neufassung bzw. Eintragung im Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9 Jan 1936

Ba BauO 1928

- Bauklasse A  
- Gebäudehöhe

VI/3

Bau-Polizei-Ordnung

§ 9a

Dachgeschoss ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoss, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden<sup>\*)</sup>).

§ 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 <sup>die</sup> 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.

\*) \*) 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 Bauwisch 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.

B. 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  $\frac{1}{3}$  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, Nebelwall, Oberntorwall bis Stapenhorststraße, Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Arndtstraße, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße, Apfelstraße, Deciusstraße, Ditfurthstraße, 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, Wersherstraße, 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, Bielesteinstraße, Rohrreichstraße und Gerichtstraße beiderseitig B;
- b) Detmolder Straße beiderseitig C, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, Drögestraße, Jöllenbecker 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 Baufuchtlinie in die angrenzende Bauzone hinein<sup>4)</sup>.

§ 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  $\frac{2}{10}$ , bei den übrigen Grundstücken  $\frac{4}{10}$  desjenigen Grundstückteils

<sup>4)</sup> § 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 m<sup>2</sup> 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 Obermtorwalles 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 Obermtorwalles, 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 Pflichtvorzärten 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.  $\frac{4}{10}$  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 Engersche Straße;

an der

Oldentrupper Straße, begrenzt von der Spindelstraße, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Sieker, vom Snieghorster 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, Königsbrügge, 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. Über 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 später 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.

*§ 8 b (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.

## § 8 c (Bauklasse C)

§ 9

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 § 8 a 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 vorspringen, 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, Hallweg 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 Fläche<sup>\*)</sup>.

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 Vollgeschosß ist das Erdgeschosß. 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.

Kellergeschosß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschosß. Die Unterkante der Kellergeschosßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschosß als Erdgeschosß.

\*) 4) Neufassung bzw. Eintragung in Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9 Jan 1936

Ba BauO 1928

- Bauklasse A  
- Gebäudehöhe

VL/3

Bau-Polizei-Ordnung

§ 9a

Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden<sup>\*)</sup>).

§ 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 <sup>die</sup> 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.

<sup>\*)</sup> 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.