

Bebauungsplan

Nr. III/3/06.01

„Gebiet Spindelstraße, Eduard-Windthorst-Straße, Oelmühlenstraße, Oststraße “

Mitte

Satzung

Text

und

Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 für diesen Plan

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/06.01
für das Gebiet Spindelstraße - Eduard-Windthorst-
Straße - Oelmühlenstraße - Oststraße -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
wird der Bebauungsplan für das Gebiet Spindelstraße - Eduard-
Windthorst-Straße - Oelmühlenstraße - Oststraße - Nr. 3/06.01 -
aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Die Südseite der Spindelstraße zwischen der Eduard-
Windthorst-Straße und der Oststraße, die Ostseite der
Oststraße zwischen der Spindelstraße und der Oelmühlen-
straße, die Nordseite der Oelmühlenstraße zwischen der
Oststraße und der Eduard-Windthorst-Straße, die Westseite
der Eduard-Windthorst-Straße zwischen der Oelmühlenstraße
und der Spindelstraße.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, soweit
es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise (Bebaungsart), die überbaubaren und die
nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stel-
lung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre
Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf.
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen sind, gilt die Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 22. Dezember 1960, Seite 207).

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfaßt "Reines Wohngebiet" und "Gemischtes Wohngebiet". Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf die Vorschriften des § 7 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld verbindlich.

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung des Neubaus des Cecilien-Gymnasiums bestimmt.

2. Im "Reinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung für alle Baugrundstücke durch die eingetragenen Baubegrenzungslinien (Baulinien) und außerdem bei den für eine Neubebauung ausgewiesenen Grundstücken durch die zulässige Geschößzahl festgelegt. Für die bebauten Grundstücke gelten bezüglich der zulässigen Geschößzahl und der Dachausbildung die Bestimmungen der Bauordnung für die Stadt Bielefeld.

Soweit für die Grundstücke im "Gemischten Wohngebiet" keine Festsetzungen getroffen sind, gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Bestimmungen der §§ 7 - 9 der Bauordnung.

Zu A 1 b):

1. Im "Reinen Wohngebiet" sind durch die Baubegrenzungslinien (Baulinien) die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Baukörper legen fest, wo die Gebäude innerhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden müssen. Die Überschreitung der Baubegrenzungslinien ist bis auf die unter C) aufgeführten Ausnahmen unzulässig.
2. Für die ausgewiesenen Vorgärtenflächen gelten die Bestimmungen des § 25 der Bauordnung.
3. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbauung, falls materielle Bauvorschriften dieses erfordern.

Zu A 1 c):

Die nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen sind gemäß § 2 der RGaO "auf den Baugrundstücken oder in der Nähe" unterzubringen.

Soweit Einstellplätze ausgewiesen sind, müssen sie auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen angelegt werden.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und
 - b) der öffentliche Weg zwischen den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegten Punkten A - B.
2. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.
3. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt in einem besonderen Verfahren.
4. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der Verkehrsanlagen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege und Parkstreifen haben nur nachrichtliche Bedeutung; sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

- 2 - - Ausnahmen -

Von den Festlegungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. a) Die Überschreitung der rückwärtigen Baubegrenzungslinien bei Anbauten an Vordergebäuden im "Reinen Wohngebiet", wenn die Bestimmungen des § 7 (21) der Bauordnung für die Stadt Bielefeld eingehalten werden.
b) bei ausgewiesener Zeilenbebauung ist der vorstehende Absatz sinngemäß anzuwenden. Voraussetzung für eine Ausnahme ist hierbei jedoch, daß die Art der Zeilenbebauung und der Abstand der Zeilen untereinander nicht beeinträchtigt werden.
2. Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn Baugruppen einheitlich errichtet werden sollen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
3. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Baugrundstück für den Gemeinbedarf.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 20. Juli 1955 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 3/06.00 für das Gebiet Oelmühlenstraße - Eduard-Windthorst-Straße - Spindelstraße - Heimweg - aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 30. Mai 1962 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

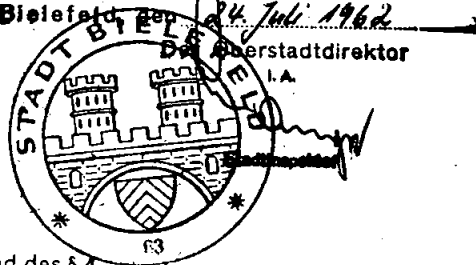
Bielefeld, den 12. Juni 1962

Im Auftrage des Rates der Stadt

M. Meyerhoff *G. J. J. J.* *M. Meyerhoff*
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. Juni 1962 bis 18. Juli 1962 öffentlich ausgelegt.

Bielefeld, den 24. Juli 1962



Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) am 24. Oktober 1962 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 2. Nov. 1962 Im Auftrage des Rates der Stadt

M. Meyerhoff *K. K. K.* *M. Meyerhoff*
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 20. Juli 1961 (BGBl. I S. 341) mit Veränderung vom selben Tage genehmigt worden.

Detmold, den 26. Nov. 1962

Az. 34. - 51 - 11/21/01/168 Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



P. P. P.

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 15. 12. 1962 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 15. 12. 1962 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

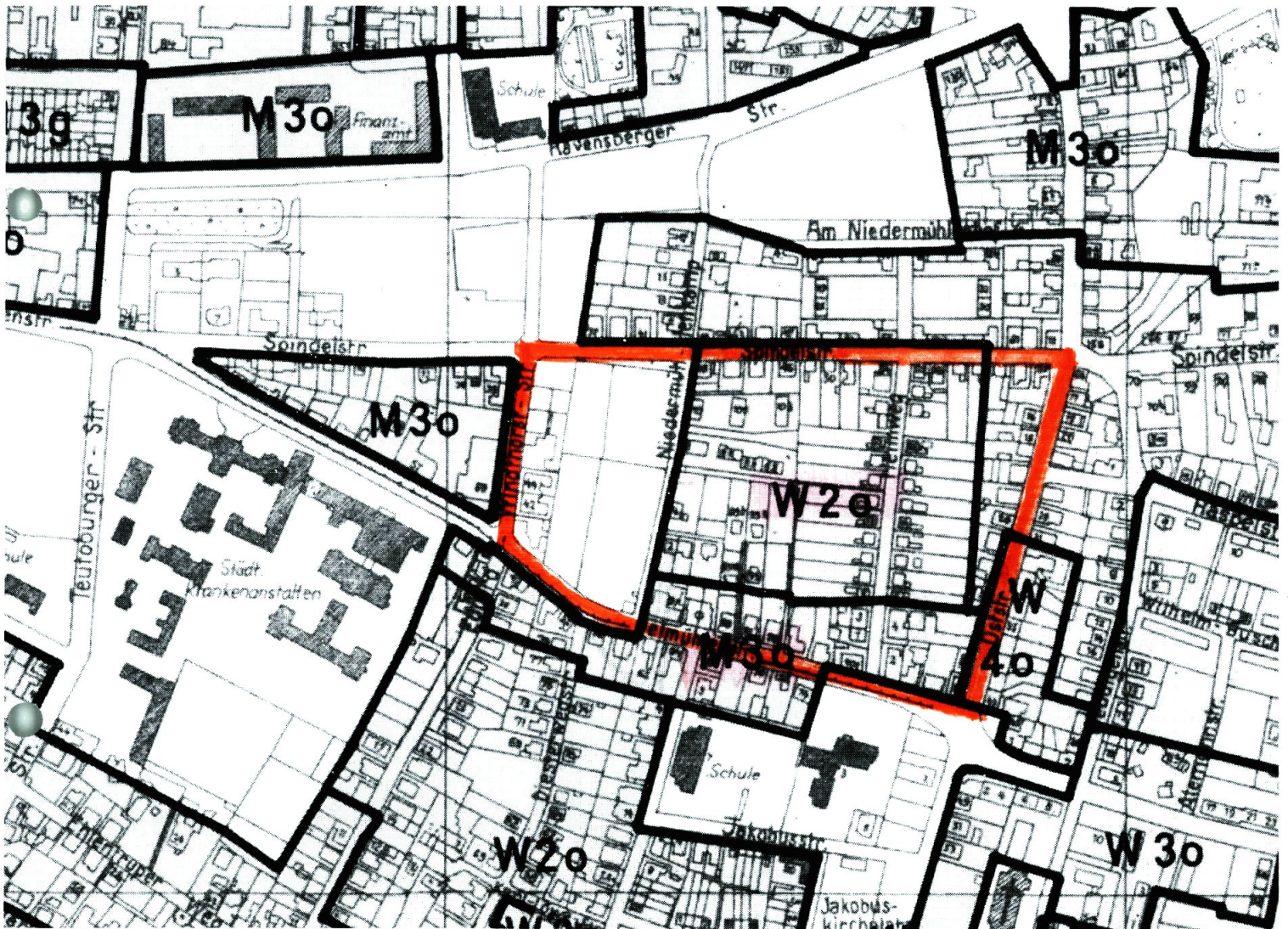
Bielefeld, den 18. 12. 1962 Der Oberstadtdirektor
I. A.



Stadtdirektor

BiBauO 1960 - Gesamtaufbauplan

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/3/06.01



W20 - reines Wohngebiet, 2geschossig, offen

M30 - gemischtes Wohngebiet, 3geschossig, offen

Flächen ohne Bezeichnung - für öffentlichen Bedarf
und Kleingärten

Auszug Bi BauO 1960
für B-Plan III/3/06.01

Allgemeines
§ 7

VI/3

Bauordnung § 7

- ~~8. Parallel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen der Außenwerbung in Form von Leuchtkästen, Buchstabenreihen u. ä. bis zu 30 cm Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m. Leuchtbuchstaben dürfen bis zu 0,75 m hoch sein. Leuchtkästen dürfen bis zu 1 m lang und 0,50 m hoch sein. Diese Anlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im zweiten Vollgeschoß angebracht werden. Eine Verbindung von Anlagen der Außenwerbung dieser Art mit den Anlagen nach Ziff. 6 und 7 ist unzulässig.~~

§ 7

*Bauliche Nutzung der Grundstücke
Gesamtaufbauplan, Baugebiete und Baustufen*

(1) *Inhalt des Gesamtaufbauplanes*

- 1 Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gebiet der Stadt Bielefeld ist ein Gesamtaufbauplan aufgestellt und dieser Bauordnung als Anlage A beigelegt¹⁾.
- 2 Der Gesamtaufbauplan grenzt den Gesamtbaubereich gegen den Außenbereich ab.
- 3 Der Gesamtaufbauplan gliedert den Gesamtbaubereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Baugebiete mit Baustufen und kennzeichnet die von der Bebauung freizuhaltenden Verkehrs-, Grün- und Freiflächen.

(2) *Wirkung des Gesamtaufbauplanes*

- 1 Der Gesamtaufbauplan ist Bestandteil der Bauordnung und hat rechtsverbindliche Wirkung.
- 2 Alle baulichen Maßnahmen müssen den Festlegungen dieses Planes entsprechen.
- 3 Soweit für einzelne Stadtgebiete Bebauungspläne aufgestellt sind, haben die rechtsverbindlichen Festlegungen dieser Pläne den Vorrang vor dem Gesamtaufbauplan.

(3) *Bezeichnung der Baugebiete und Baustufen*

- 1 Für die im Gesamtaufbauplan ausgewiesenen Baugebiete und Baustufen gelten die in Satz 4 festgelegten Bezeichnungen.
- 2 Die Abstufung der Bebauung erfolgt nach Geschosshöhen und Bebauungsarten.

¹⁾ Der Gesamtaufbauplan kann beim Bauordnungsrat der Stadt eingebracht werden.

3 Eine Baunutzungsstafel ist dieser Bauordnung als Anlage B beigelegt.

Baugebiete	Baustufen	
Siedlungsgebiet — S:	S 1 o	
	S 2 o	
Reines Wohngebiet — W:	W 1 o	
	W 2 o	
	W 3 o	
	W 4 o	
Gemischtes Wohngebiet — M:	M 2 o	
	M 3 o	M 3 g
		M 4 g
Geschäftsgebiet — G:		G 3 g
		G 4 g
		G 5 g

Gewerbe- und Industriegebiet — I:

Zulässigkeit der baulichen Nutzung

(4) *Bestimmung der Baugrundstücke*

- 1 Die bauliche Nutzung ist nur für Grundstücke zulässig, die innerhalb des Gesamtbaubereichs liegen und nach dem Gesamtaufbauplan oder einem Bebauungsplan für die Bebauung bestimmt sind (Baugrundstücke).
- 2 Für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Außenbereich gelten die Absätze 38—43.

(5) *Mindestgröße der Baugrundstücke*

- 1 Gebäude dürfen nur auf solchen Baugrundstücken errichtet werden, welche die für die einzelnen Baugebiete vorgeschriebene Mindestgröße und Mindestdiefe aufweisen.
- 2 Auf kleineren Baugrundstücken ist auch die Erweiterung bereits vorhandener Gebäude nicht gestattet.
- 3 Für die Herstellung von Garagen oder Einstellplätzen und Trafostationen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 4 Im übrigen gilt für die hiernach unbebaubaren Grundstücke die Nutzungsbeschränkung des Absatzes 8 Satz 2—4 entsprechend.

Art der baulichen Nutzung

(6) *Bestimmung der Nutzungsart*

Die Art der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach dem Baugebiet, dem das einzelne Baugrundstück durch den Gesamtaufbauplan oder einen Bebauungsplan zugeordnet ist.

(7) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Baugrundstücke dürfen nur zu dem für das jeweilige Baugebiet vorgeschriebenen Zweck genutzt werden.
- 2 Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 3 Vorhandene bauliche Anlagen, deren Nutzung dem vorgeschriebenen Zweck nicht entspricht, dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(8) *Nutzungsbeschränkung für unbebaute Baugrundstücke*

- 1 Die Grundstücke der Baugebiete S, W, M und G sind ausschließlich für die Bebauung bestimmt.
- 2 Solange die Bebauung noch nicht durchgeführt ist — das gilt auch für Trümmergrundstücke —, dürfen auf den Baugrundstücken keine planlosen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.
- 3 Ebenso ist die Lagerung von Stoffen, das Aufstellen von Geräten, Verkaufsgegenständen, Behelfsbauten und Werbeeinrichtungen unzulässig.
- 4 Dazu rechnen auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5 Unberührt bleibt die Nutzung für gärtnerische oder landwirtschaftliche Zwecke; die Einrichtung von Dauerkleingärten ist jedoch nicht gestattet.

Maß der baulichen Nutzung

(9) *Bestimmung des Nutzungsmaßes*

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen bebaubaren Grundstücksfläche und Anzahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl), im Baugebiet I anstelle der Geschoßzahl nach der zulässigen Gesamtbaumasse (Baumassenzahl).

(10) *Bebaubare Grundstücksfläche*

- 1 Auf jedem Baugrundstück darf höchstens die nach der zugehörigen Baustufe zulässige Teilfläche bebaut werden.
- 2 Der übrige Grundstücksteil ist unbebaubare Freifläche.
- 3 Die Freifläche soll eine zusammenhängende Einheit bilden.

(11) *Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche*

- 1 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche wird die Grundstücksfläche hinter der Straßengrenze zugrunde gelegt.

- 2 Abgeschlossene Höfe und Lichtschächte von weniger als 30 m² Grundfläche sind als bebaute Fläche anzurechnen.
- 3 Offene Schutzdächer über Eingängen, freistehende Mauern bis zu 2,00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhalse und bauliche Anlagen unter Erdgleiche rechnen als Freifläche.

(12) *Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksfläche*

- 1 Für Baulücken in der geschlossenen Bebauung kann die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche im Einzelfall so weit heraufgesetzt werden, daß die Durchführung der geschlossenen Bebauung in der für Vordergebäude zulässigen Gebäudetiefe möglich ist.
- 2 In diesem Fall dürfen keine Hintergebäude auf dem Baugrundstück vorhanden sein oder errichtet werden.

(13) *Überbauung der Freifläche*

- 1 Im Baugebiet G und bei geschlossener Bebauung im Baugebiet M kann ausnahmsweise eine vollständige oder teilweise erdgeschossige Überbauung der Freifläche bis zu 4,50 m Höhe zugelassen werden, wenn die Dachfläche als Ersatz für die wegfallende Freifläche eingerichtet wird und einen unmittelbaren Zugang von einem Treppenhaus erhält.
- 2 Die durch die Freiflächenüberbauung geschaffenen Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.

(14) *Bebauungstiefe der Baugrundstücke*

- 1 Soweit für einzelne Baugebiete eine rückwärtige Bebauungsgrenze festgelegt ist, dürfen hinter dieser Grenze keine baulichen Anlagen errichtet werden (Bebauungstiefe).
- 2 Ausgenommen hiervon sind Hinterhäuser nach Abs. 25 und Gartenlauben nach § 29 Abs. 3.
- 3 Die unbebaubare Freifläche hinter der Bebauungsgrenze darf nur gärtnerisch genutzt werden.

(15) *Berechnung der Bebauungstiefe*

- 1 Die zulässige Bebauungstiefe wird von der Straßengrenze des Baugrundstücks aus berechnet.
- 2 Die Baublocktiefe wird zwischen den Grenzen der umschließenden Straßen gemessen.
- 3 Das vorgeschriebene Höchstmaß gilt auch für Baugrundstücke, die nicht innerhalb eines Baublocks liegen.

(16) *Anzahl der Vollgeschosse*

- 1 Jedes Baugrundstück darf nur bis zu der für die jeweilige Baustufe zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude und Hintergebäude bebaut werden.
- 2 Bei Vordergebäuden muß die vorgesehene Geschosßzahl eingehalten werden, soweit nicht § 9 Abs. 2 entgegensteht.

(17) *Geschosßflächenzahl*

- 1 Soweit abweichend von Absatz 10 oder Absatz 16 eine andere bauliche Nutzung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche oder der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude zugelassen wird, darf die für die einzelnen Baustufen festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten werden.
- 2 Die Geschosßflächenzahl ist das Produkt aus der bebaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude.

(18) *Baumassenzahl*

- 1 Im Baugebiet I ist für die bauliche Nutzung die bebaubare Grundstücksfläche und anstelle der Geschosßzahl die Gesamtbaumasse maßgebend.
- 2 Die Gesamtbaumasse ist das Produkt aus der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Baumassenzahl.
- 3 Der Umfang der Bebauung darf 8 m³ umbauten Raum je 1 m² der bebaubaren Grundstücksfläche über Erdgleiche nicht überschreiten.
- 4 Die bebaubare Grundstücksfläche kann überschritten werden, wenn die zulässige Gesamtbaumasse eingehalten wird.

Vordergebäude

(19) *Zulässigkeit und Bebauungsart der Vordergebäude*

- 1 Vordergebäude sind in allen Baugebieten zulässig.
- 2 Sie müssen in der vorgeschriebenen Bebauungsart (offene oder geschlossene Bebauung) errichtet werden.
- 3 In der offenen Bebauung dürfen die Vordergebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größeren Gebäudeseite mindestens das 1,5fache der Gebäudehöhe beträgt.
- 4 Gebäudegruppen sind nur in Baustufen der offenen Bebauung zulässig, für die sie ausdrücklich vorgesehen sind.

(20) *Gebäudetiefe der Vordergebäude*

- 1 Die Gebäudetiefe der Vordergebäude darf das für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Maß nicht überschreiten.

- 2 Die Gebäudetiefe wird zwischen den Außenseiten der vorderen und der rückwärtigen Außenwand der Gebäude gemessen.

(21) *Rückwärtige Anbauten an Vordergebäude*

- 1 Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude — dazu gehören auch Balkone, Erker, Terrassen und freistehende Mauern — sind über die vorgeschriebene Gebäudetiefe hinaus zulässig, wenn ihre Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand und ihre Tiefe nicht größer als 4,00 m ist.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen die Anbauten von den seitlichen Nachbargrenzen um ihr Tiefenmaß entfernt bleiben.
- 3 Bei gleichzeitiger und gleichartiger Ausführung sind rückwärtige Anbauten dieser Art bei aneinandergebauten Vordergebäuden auch unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen zulässig.

Hintergebäude

(22) *Zulässigkeit der Hintergebäude*

- 1 Hintergebäude sind nur in den Baugebieten S, M, G und I zulässig.
- 2 Sie dürfen erst errichtet werden, nachdem die Vordergebäude gebaut sind; Ausnahmen sind zulässig, wenn die Errichtung der Vordergebäude möglich bleibt.

(23) *Anbau der Hintergebäude an Vordergebäude*

- 1 Der Anbau von Hintergebäuden an Vordergebäude ist nur zulässig, wenn der dadurch gebildete Winkel größer als 60 Grad ist.
- 2 Zweigeschossige Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden, dürfen nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude.

(24) *Nutzungsbeschränkung für Hintergebäude*

- 1 In Hintergebäuden dürfen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.
- 2 Einzelne Wohnräume können gestattet werden, wenn sie zu Wohnungen in den Vordergebäuden gehören.
- 3 Im Baugebiet I sind ausnahmsweise auch selbständige Wohnungen für die Werkaufsicht zulässig.

Hinterhäuser und Zeilenbau

(25) *Hinterhäuser*

- 1 Hinterhäuser sind nur im Baugebiet M zulässig.
- 2 Für jedes Hinterhaus muß durch Fortschreibung im Grundbuch ein eigenes Baugrundstück gebildet werden.

- 3 Die Grenzen des Hinterhausgrundstückes müssen mindestens 33,00 m von allen Straßengrenzen entfernt sein.
- 4 Die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in dem nach § 6 Abs. 2 notwendigen Zufahrtsweg zu verlegen.
- 5 In jedem Hinterhaus darf nur eine selbständige Wohnung eingerichtet werden.
- 6 Im übrigen müssen die Anforderungen des Absatzes 33 erfüllt sein.

(26) *Zeilenbau, besondere Arten der Bebauung*

Besondere Arten der Bebauung (z. B. Zeilenbau, Teppichbebauung und ähnliche) sind nur zulässig, wenn sie in Bebauungsplänen ausdrücklich vorgesehen sind.

~~Siedlungsgebiet - S~~

(27) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Siedlungsgebiet sind für Siedlerstellen oder zur gärtnerischen Nutzung bestimmt.
- 2 Zulässig sind Siedlerstellen mit Hintergebäuden zur Viehhaltung, Wohngebäude mit höchstens 2 selbständigen Wohnungen, Einzelhandelsgeschäfte und Erwerbsgärtnereien.
- 3 Handwerkliche Kleinbetriebe sind erlaubt, soweit sie der unmittelbaren Versorgung des Siedlungsgebietes dienen und keine Belästigungen für die Bewohner mit sich bringen.
- 4 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen, Gast- und Schankwirtschaften sowie Mittel- und Großanlagen für Garagen sind unzulässig.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(28) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 30,00 m
3. Bebauungsart: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser.
4. Bauwidtbreite: mindestens 5,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{2}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{8}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 10 m.
8. Geschoszahl der Vordergebäude:
Baustufe S 1 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.
Baustufe S 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschosflächenzahl: Baustufe S 1 o : 0,2
Baustufe S 2 o : 0,4
10. Geschoszahl der Hintergebäude: 1 Vollgeschoß.

Reines
Wohngebiet!
§ 7

Reines Wohngebiet — W

(29) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im reinen Wohngebiet dienen ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung.
- 2 Zulässig sind Wohngebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Schankräume oder ähnliche Anlagen für die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes.
- 3 Handwerkliche Kleinbetriebe sind erlaubt, soweit sie der unmittelbaren Versorgung des Wohngebietes dienen und keine Belästigungen der Bewohner mit sich bringen.
- 4 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen, Tankstellen, Mittel- und Großanlagen für Garagen, Werkstätten, Kohlenhandlungen, Lagerplätze, Großviehställe, Transportgeschäfte, Kegelbahnen, Tanzpodien und dergleichen sind unzulässig.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(30) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke
bei freistehenden Gebäuden: 300 m²
bei einseitig angebauten Gebäuden: 250 m²
bei zweiseitig angebauten Gebäuden: 150 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
3. Bebauungsart:
Baustufe W 1 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser.
Baustufe W 2 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser, Gebäudegruppen bis 40,00 m Länge.
Baustufe W 3 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser, Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
Baustufe W 4 o: offene Bebauung, Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
4. Bauwuchsbreite:
Baustufen W 1 o und W 2 o: mindestens 3,00 m.
Baustufen W 3 o und W 4 o: mindestens 5,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{2}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: —
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 12 m.

Reines Wohngebiet
Gemischtes Wohngebiet
§7

8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe W 1 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.
Baustufe W 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.
Baustufe W 3 o: 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.
Baustufe W 4 o: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe W 1 0 : 0,3
Baustufe W 2 0 : 0,6
Baustufe W 3 0 : 0,9
Baustufe W 4 0 : 1,2
10. Geschößzahl der Hintergebäude: —

Gemischtes Wohngebiet — M

(31) *Zulässiger Nutzungszwecke*

- 1 Die Grundstücke im gemischten Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, daneben aber auch der Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe.
- 2 Zulässig sind außer den für reine Wohngebiete vorgesehenen baulichen Anlagen auch gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Lager Räume, kleine Lagerplätze, Werkstätten, Tankstellen, Bäckereien, Gast- und Schankwirtschaften und dergleichen, wenn sie über das für einen Kleingewerbebetrieb übliche Maß nicht hinausgehen und keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner zu befürchten sind.
- 3 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen sind unzulässig.
- 4 Dazu gehören außer den im Geschäftsgebiet — G — unzulässigen Betrieben:
Bierverlag, Mosterei, Anlagen für Mineralwasserherstellung,
Süßwaren- und Schokoladenfabriken, galvanische Anstalten,
Drahtseilfabriken, größere Räuchereien und Fleischwarenfabriken;
vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(32) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke:
bei freistehenden Gebäuden: 300 m²
bei einseitig angebauten Gebäuden: 250 m²
bei zweiseitig angebauten Gebäuden: 150 m²

2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
3. Bebauungsart:
 Baustufe M 2 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
 Gebäudegruppen bis 40,00 m Länge.
 Baustufe M 3 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
 Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
 Baustufe M 3 g und M 4 g: geschlossene Bebauung.
4. Bauwidthbreite:
 Baustufen M 2 o und M 3 o: mindestens 3,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{4}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{3}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 12 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
 Baustufe M 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
 zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
 zu 50 Grad.
 Baustufen M 3 o und M 3 g:
 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad, zur Anglei-
 chung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis zu 50 Grad.
 Baustufe M 4 g: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe M 2 o : 0,8
 Baustufen M 3 o und M 3 g : 1,2
 Baustufe M 4 g : 1,6
10. Geschößzahl der Hintergebäude:
 Baustufe M 2 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 35 Grad.
 Baustufen M 3 o und M 3 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dach-
 neigung 35 Grad.
 Baustufe M 4 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.

(33) *Einzelregelung der baulichen Nutzung für Hinterhaus-Grundstücke*

Für die Bebauung der Hinterhaus-Grundstücke gelten folgende Be-
 stimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m².
2. Bebauungsart: offene Bebauung, Einzelhäuser.
3. Grenzabstände von den seitlichen Nachbargrenzen: 3,00 m; von
 den rückwärtigen Nachbargrenzen: 8,00 m.
4. Bebaubare Fläche: $\frac{3}{10}$ der Hinterhaus-Grundstücksfläche.
5. Geschößzahl: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.
6. Geschößflächenzahl: 0,3.

- 2 Dazu gehören auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, die täglich aufgestellt und wieder abgeräumt werden.

(42) *Landschaftsgestaltung nach der Gewinnung von Bodenschätzen*

Bei gewerblichen Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen müssen spätestens nach Ausschöpfung von je 5000 m³ natürlichen Geländes die Fundstellen mit Mutterboden mindestens 30 cm hoch und wieder zur landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbereitet werden.

§ 8

Gebäudeabstände

Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen

(1) *Offene Bebauung, Vordergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen die für die einzelnen Baustufen vorgeschriebene Bauwichbreite einhalten.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen im Bereich der vorgeschriebenen Bauwichbreite nicht erweitert werden.
- 3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Gebäudegruppen müssen die Einzelhäuser gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden.
- 4 Von der gleichzeitigen Ausführung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der zukünftige Anschluß des Nachbargebäudes innerhalb einer übersehbaren Frist sichergestellt ist und die freistehende Brandmauer für den Übergangszeitraum mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet wird.
- 5 Steht bereits ein Vordergebäude als Teil eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe auf der seitlichen Nachbargrenze, so muß das Nachbargebäude im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.

(2) *Offene Bebauung, Hintergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Hintergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als die für Vordergebäude in der jeweiligen Baustufe vorgeschriebene Bauwichbreite.

Gebäude-
abstände
58

- 2 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
 - 3 Hinter Vordergebäuden, die als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen gebaut sind, dürfen freistehende Hintergebäude ausnahmsweise auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen den aneinandergebauten Vordergebäuden errichtet werden, wenn sie gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend.
 - 4 Steht bereits ein freistehendes Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen aneinandergebauten Vordergebäuden eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe, so muß das Hintergebäude auf dem Nachbargrundstück im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.
 - 5 Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden sollen, dürfen auch hinter Doppelhäusern oder Gebäudegruppen nicht auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden; Ausnahmen sind nur zulässig zur Verdeckung freistehender Brandmauern von bereits vorhandenen Hintergebäuden dieser Art.
- (3) *Offene Bebauung, Nutzung des freien Raumes an den seitlichen Nachbargrenzen*
- 1 In den durch die Abstandsvorschriften der Absätze 1 und 2 entstandenen Freiräumen an den seitlichen Nachbargrenzen dürfen keine raumabschließenden Bauteile vorspringen; dazu gehören auch Treppenhäuser.
 - 2 Zulässig sind lediglich Eingänge, Freitreppen, Außenrampen, Vordächer bis zu 1,50 m und Balkone bis zu 1,00 m Ausladung.
 - 3 Wird ausnahmsweise nach den Vorschriften der Reichsgaragenordnung die Errichtung von Garagen innerhalb dieses Freiraumes zugelassen, so dürfen die Dachflächen nicht als Sitzplätze oder dergleichen ausgebildet werden; die Vorderseite der Garagen muß mindestens 4,00 m hinter der vorderen Außenwand der Vordergebäude zurückbleiben.
 - 4 Der Freiraum an den seitlichen Nachbargrenzen darf in einer Breite von 3,00 m in ganzer Grundstückstiefe nur für gärtnerische Zwecke oder Verkehrszwecke genutzt werden.
- (4) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung müssen die Vordergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht nachbarrechtliche Ansprüche der Grenzbebauung entgegenstehen.

- 2 Der Anschluß der Vordergebäude aneinander soll so erfolgen, daß die vorhandenen Grenzwände ganz verdeckt werden und neue sichtbare Grenzwandflächen nicht entstehen; soweit neue, sichtbare Grenzwandflächen nicht zu vermeiden sind, müssen sie mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet werden.
 - 3 Bei schiefwinklig geschnittenen Grundstücken soll unter den Nachbarn ein Grenzausgleich angestrebt werden, so daß die Vordergebäude bis zu der zulässigen Gebäudetiefe als rechteckige Baukörper ausgeführt werden können.
 - 4 Wenn der Winkel zwischen der Baufluchtlinie und den seitlichen Nachbargrenzen weniger als 60 Grad oder mehr als 120 Grad beträgt und wenn ein Grenzausgleich zwischen den Nachbarn nicht zustande kommt, müssen die von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall festzusetzenden Grenzabstände eingehalten werden.
- (5) *Geschlossene Bebauung, Hintergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung sollen auch die Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden.
 - 2 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 3,00 m beträgt.
 - 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen nur so erweitert werden, daß eine Grenzbebauung im Sinne des Satzes 1 zustande kommt.

Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen

- (6) *Offene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*
- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude und die Hintergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der im Baugebiet I mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe, im Baugebiet M mindestens der einfachen Gebäudehöhe und in den Baugebieten S und W mindestens der 1,25fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
 - 2 Vorhandene Vordergebäude und Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereichs nicht erweitert werden.
- (7) *Offene Bebauung, Nutzung des Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen*
- Für die Nutzung des durch die Abstandsvorschrift des Absatzes 6 geschaffenen Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen gilt Absatz 3 entsprechend.

(8) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*

- 1 In der geschlossenen Bebauung der Baugebiete M und G muß der Abstand der Vordergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen mindestens der einfachen Gebäudehöhe entsprechen; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
- 3 Die Hintergebäude dürfen in der geschlossenen Bebauung auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht § 7 Abs. 14 entgegensteht.
- 4 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 3,00 m.

Abstand der Gebäude voneinander

(9) *Abstand der Vordergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Vordergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen aneinandergelagert sind, müssen in der offenen Bebauung unter sich einen Abstand einhalten, der dem doppelten Maß der für die jeweilige Baustufe vorgeschriebenen Bauwichbreite entspricht.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen sie aneinandergelagert werden; Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(10) *Abstand der Hintergebäude von den Vordergebäuden*

- 1 Freistehende Hintergebäude müssen von den Vordergebäuden auf demselben Baugrundstück um das einfache Maß ihrer größten Gebäudehöhe, mindestens jedoch 8,00 m entfernt bleiben.
- 2 Dieselben Abstandsmaße müssen auch bei Hintergebäuden, die mit den Vordergebäuden aneinandergelagert sind, für die den Vordergebäuden gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.
- 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen diese Abstände nicht gewahrt sind, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.

(11) *Abstand der Hintergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Hintergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht aneinandergelagert sind, müssen unter sich einen Abstand haben, der dem einfachen Maß ihrer größten Höhe entspricht; der Abstand muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

Gebäude-
höhe +
Geschosse

§ 9

- 2 Derselbe Abstand muß auch bei aneinandergebauten Hintergebäuden für die frei gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.

§ 9

Gebäudehöhe, Geschosse

Gebäudehöhe

(1) Berechnung der Gebäudehöhe

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudehöhe wird für Gebäude an der Straßengrenze das Maß von der Oberkante des Bürgersteiges, für Gebäude, die nicht an der Straßengrenze liegen, das Maß vom Anschchnitt des Außengeländes, jeweils bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der vorderen Außenwand des obersten Vollgeschosses zugrunde gelegt; das gilt auch, wenn die vorderen Außenwände des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
- 2 Ist der Bürgersteig oder das Außengelände in der Längsrichtung der vorderen Außenwand der Gebäude geneigt, so ist das mittlere Höhenmaß anzunehmen.

(2) Zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude richtet sich nach der Straßenbreite (Satz 3), nach dem Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 6 und 8) und nach der für die jeweiligen Baustufe festgesetzten Geschosßzahl (§ 7 Abs. 16).
- 2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.
- 3 Unter Berücksichtigung der Straßenbreite darf die Gebäudehöhe höchstens betragen:

im Siedlungsgebiet	$\frac{2}{5}$
im Wohngebiet	$\frac{2}{5}$
im Mischgebiet	$\frac{1}{2}$
im Geschäftsgebiet	$\frac{1}{1}$
im Industriegebiet	$\frac{1}{1}$

der Straßenbreite.

- 4 Als Straßenbreite in diesem Sinne ist der Abstand zwischen den beiderseitigen Baulinien, wenn keine Fluchtlinien oder Baulinien festgesetzt sind, der Abstand zwischen oder zu den Baubegrenzungs-
linien des § 6 Abs. 4 Satz 2 maßgebend; bei Eckgrundstücken wird für die Berechnung der Gebäudehöhe bis zu der vorgeschriebenen Gebäudetiefe der Vordergebäude die breitere Straße zugrunde gelegt.

Gebäude-
höhe +
Geschosse
§ 9

VI/3

Bauordnung § 9

- 5 Wenn die für Vordergebäude in den einzelnen Baustufen vorgesehene Geschosßzahl wegen zu geringer Straßenbreite nicht erreicht werden kann, dürfen die hiernach nicht zulässigen Vollgeschosse als zurückgesetzte Geschosse errichtet werden, wobei das Maß des Zurücktretens der einfachen Geschosßhöhe entsprechen muß.
- 6 Die Höhe der Hinterwände der Vordergebäude darf nicht größer sein als die Höhe ihrer Vorderwände einschließlich der zurückgesetzten Vollgeschosse; im Hanggelände sind Ausnahmen für einhüftige Gebäude zulässig, wenn sie gleiche Dachneigungen und einen parallel zum Hang ausgerichteten First erhalten.

(3) *Sockelhöhe der Vordergebäude*

- 1 Die Sockelhöhe der Vordergebäude darf an der vorderen Außenwand nicht höher sein als 1 m; für Gebäude, die im Hanggelände errichtet werden, sind Ausnahmen zulässig.
- 2 Die Sockelhöhe wird zwischen dem Anschnitt des Außengeländes an die vordere Außenwand des Gebäudes und der Oberkante des Erdgeschosßfußbodens gemessen.

(4) *Zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude*

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude richtet sich nach den Gebäudeabständen von den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 2, 5, 6 und 8), nach dem Abstand der Gebäude untereinander (§ 8 Abs. 10 und 11) und nach der für Hintergebäude in den einzelnen Baustufen festgesetzten Geschosßzahl (§ 7 Abs. 16).
- 2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.

(5) *Zulässige Höhe anderer baulicher Anlagen*

- 1 Die Höhe anderer baulicher Anlagen (z. B. freistehender Schornsteine, Türme, Masten, Kräne u. ä.) wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Einzelfall festgesetzt.
- 2 Für Hochhäuser gelten die Richtlinien für die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern in ihrer jeweiligen Fassung.

Geschosse

(6) *Höhe der Erdgeschosse*

- 1 Die Höhe der Erdgeschosse darf höchstens 4,50 m betragen; für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.
- 2 Innerhalb dieser Geschosßhöhe ist der Einbau von Galerien zulässig; die Galeriefäche darf jedoch nicht größer sein als die Hälfte der Fußbodenfläche des jeweiligen Raumes.

Gebäude-
höhe +
Geschosse
§ 9

- 3 Der Fußboden des Erdgeschosses darf im Durchschnitt nicht mehr als 0,50 m unter Erdgleiche liegen.

(7) *Höhe der Vollgeschosse*

- 1 Die Höhe der übrigen Vollgeschosse darf höchstens 3,50 m betragen.
- 2 Für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.

(8) *Höhe der Dachgeschosse*

- 1 Die Höhe der Dachgeschosse ergibt sich aus der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen Dachneigung.
- 2 In Sonderfällen kann die Ausbildung des Dachgeschosses als zurückgesetztes Staffelgeschoß zugelassen werden.
- 3 Die lichte Höhe des Staffelgeschosses darf höchstens 2,50 m betragen; das Maß des Zurücktretens von der vorderen und hinteren Außenwand des obersten Vollgeschosses muß der 0,5fachen Höhe des Staffelgeschosses entsprechen.
- 4 In Staffelgeschossen dürfen ausnahmsweise Aufenthaltsräume und selbständige Wohnungen eingerichtet werden, wenn den Vorschriften nach § 26 Abs. 12 entsprochen wird.

(9) *Drempelwände*

- 1 Drempelwände sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 2 Für zweigeschossige Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
- 3 Die gemauerte Drempelwand darf nicht höher sein als 0,60 m.

(10) *Dachaufbauten*

- 1 Dachaufbauten sind gegenüber der Dachhaut vortretende Gebäudeteile mit stehenden Fenstern für die Belichtung des Dachraumes (Einzel- oder Gruppendachgauben).
- 2 Die Dachaufbauten sind an der Vorderseite in ganzer Fläche zu verglasen.
- 3 Sie müssen von den seitlichen Nachbargrenzen, von Giebeln, Graten und Kehlen und untereinander einen Abstand von mindestens 2 m haben.
- 4 Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Daches, bei Walmdächern nicht mehr als $\frac{1}{4}$.
- 5 Bei Dächern mit weniger als 40 Grad Dachneigung und ohne Firstlänge sind keine Dachaufbauten zulässig; für Oberlichte und Aufzugschächte können Ausnahmen gestattet werden.
- 6 Dachvorbauten und Dacheinschnitte in Höhe der Traufe sind unzulässig.

Vorgärten
Einfriedigung
§ 25

VI/3

Bauordnung § 25

(11) *Genehmigungsverfahren für Anlagen der Außenwerbung*

- 1 Die Herstellung oder Veränderung von Anlagen der Außenwerbung bedarf der bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 2 Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf den Standort und die Form von öffentlichen Anschlagssäulen und privaten Anschlagflächen.
- 3 Die bauaufsichtliche Genehmigung ist nicht erforderlich für:
 1. in der Gebäudefläche angebrachte Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,30 m²,
 2. Plakatwerbung an Anschlagssäulen und Anschlagflächen, wenn diese selbst genehmigt sind,
 3. Programmwerbung für Theater, Lichtspieltheater und ähnliche Unternehmen an den dafür genehmigten Werbeflächen,
 4. Werbeeinrichtungen für Sonderverkäufe an der Stätte der Leistung,
 5. Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Baulinie nicht überschreiten.
- 4 Auf das Genehmigungsverfahren finden die §§ 2—4 mit der Maßgabe Anwendung, daß anstelle der in § 2 Abs. 6 vorgeschriebenen Bauvorlagen dem Bauantrag folgende Unterlagen in doppelter Ausfertigung beizufügen sind:
 1. Lageplan im Maßstab 1 : 200 mit eingetragenen Standort der Werbung,
 2. Ansichten im Maßstab 1 : 100,
 3. maßstab- und farbgerichte Zeichnung der Werbeeinrichtung im Maßstab 1 : 20.
 4. Lichtbild über den gegenwärtigen Zustand des Standortes der Werbung.

Von § 4 findet nur der Absatz 2 Anwendung.

§ 25

Vorgärten, Einfriedigung der Grundstücke

Vorgärten

(1) *Begriff*

Vorgärten sind die in Bebauungsplänen für die gartenmäßige Ausgestaltung vorgesehenen Freiflächen zwischen den Vordergebäuden und öffentlichen Straßen oder privaten Erschließungswegen.

Vorgärten
Einfriedigung
§ 25

(2) *Einrichtung*

- 1 Die Vorgärten sind von jeder Bebauung freizuhalten und in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2 Die Vorgärten sind der Straßenhöhe, dem Straßenraum und den Geländeverhältnissen anzupassen.
- 3 Planloses Aufschütten oder Abgraben im Bereich der Vorgärten ist nicht gestattet.
- 4 Durch die Bepflanzung darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.
- 5 Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.

(3) *Nutzung*

- 1 Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken noch zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art oder zu Schausstellungen benutzt werden.
- 2 Satz 1 gilt auch für die Einfriedigungen und die Zugänge und Durchfahrten im Bereich der Vorgärten.

(4) *Ausnahmen, Freilegung*

- 1 Ausnahmsweise kann eine andere Einrichtung der Vorgärten (Abs. 2) oder eine andere als nur gartenmäßige Benutzung (Abs. 3) zugelassen werden.
- 2 Voraussetzung für die Ausnahme ist, daß die Einheitlichkeit des Straßenraumes und die Eigenart des Baugrundstückes nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Die völlige Freilegung eines Vorgartens unter Wegfall der Einfriedigung ist weiterhin davon abhängig, daß die freigelegte Fläche in gleicher Weise und Höhe wie die angrenzende Straßenfläche eingerichtet und unterhalten wird.
- 4 Außerdem kann gefordert werden, daß die freigelegte Fläche deutlich erkennbar von dem öffentlichen Verkehrsraum abgegrenzt oder für den öffentlichen Verkehr als Bürgersteig gewidmet wird.
- 5 Die Zulassung von Ausnahmen für die Einrichtung von Einstellplätzen, Kleingaragen und Außenrampen in Vorgärten richtet sich nach der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939.

Einfriedigung der Grundstücke

(5) *Einfriedigung an Straßen*

- 1 Jedes bebaute Grundstück innerhalb des Gesamtbaubereichs, das an einer öffentlichen Straße oder öffentlichen Freifläche liegt, ist an der Straßen- oder Freiflächengrenze mit einer einheitlichen Einfriedigung zu versehen.

Vorgärten
Einfriedigung
§ 25

- 2 Als bebaute Grundstücke gelten auch Trümmergrundstücke.
 - 3 Die Verpflichtung nach Satz 1 besteht auch für unbebaute Grundstücke an öffentlichen Straßen.
- (6) *Einfriedigung an Nachbargrenzen und im Außenbereich*
- 1 In Sonderfällen kann die Einfriedigung der Grundstücke auch an den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen verlangt werden, wenn durch die Art der Grundstücksbenutzung eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu erwarten ist.
 - 2 Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde müssen auch bebaute Grundstücke sowie unbebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung innerhalb des Außenbereichs eingefriedigt werden.
- (7) *Herstellungsart*
- 1 Die Art der Grundstückseinfriedigung muß der zeitgemäßen Gestaltung des Straßenraumes angepaßt sein.
 - 2 Die Verkehrsübersicht muß gewährleistet bleiben.
 - 3 Die Einfriedigung darf in der Regel nicht höher als 1,10 m sein und muß in ihrer oberen Begrenzung der Neigung der Straße folgen.
 - 4 Wenn bei unterschiedlicher Höhe zwischen der Straße und den Baugrundstücken Stützmauern errichtet werden, müssen sie in ihrer oberen Begrenzung der Straßenneigung folgen.
 - 5 Stützmauern müssen entwässert und frostfrei gegründet werden.
- (8) *Einfriedigungsarten*
- Als zeitgemäße Grundstückseinfriedigungen sind folgende Ausführungen anzusehen:
1. Rasenkantensteine mit oder ohne Hecke,
 2. Rasenkantensteine mit Spriegelzaun oder Maschendrahtzaun und lebender Hecke,
 3. Mauersockel bis 30 cm Höhe oder Stützmauern mit oder ohne Hecke, Spriegelzaun, Lattenzaun oder Stabgeländer aus Metall.
 4. Mauern bis 2,00 m Höhe zum Abschluß des Bauwiches in der Baulinie, wenn die gleiche Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück gesichert ist.
- (9) *Unzulässige Einfriedigungsarten*
- Folgende Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig:
1. Freistehende Mauern oder Mauerpfeiler in Verbindung mit Rohrgeländer, Holzlatten, eisernen Gittern oder sonstigen Stoffen,

Vorgärten,
Einfriedigung
§ 25

2. Rohrgeländer oder Behelfsstoffe, wie Blech, Jute, Holzfaserplatten, Kunststoffe, Pappverkleidungen, Stoffe mit Teeranstrichen u. ä.

(10) *Sonderfälle*

- 1 Für Baulücken und Grundstücke mit gewerblicher Nutzung kann die Ausführung einer dichten bis zu 2,25 m hohen Einfriedigung in der Baulinie gestattet oder aus Gründen der öffentlichen Ordnung gefordert werden.
- 2 Einfriedigungen auf den seitlichen Nachbargrenzen hinter der Baufluchtlinie und auf den rückwärtigen Nachbargrenzen dürfen bis zu 1,50 m hoch sein, lebende Hecken bis zu 2,00 m.
- 3 Die Errichtung von Mauern oder dichten Abgrenzungen ist nur bei gewerblichen Grundstücken zulässig.

§ 26

Aufenthaltsräume, Nebenräume, Wohnungen

(1) *Aufenthaltsräume*

- 1 Als Aufenthaltsräume gelten ohne Rücksicht auf die Dauer der tatsächlichen Benutzung Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Geschäftsräume, Wohndielen, Küchen, Räume für Hausangestellte, Kantinen, Gaststätten, Werkstätten, Büros, Versammlungs- und Belegschaftsräume.
- 2 Den Aufenthaltsräumen werden solche Nebenräume gleichgestellt, die wegen ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit jederzeit als Aufenthaltsräume benutzt werden können.

(2) *Nebenräume*

Als Nebenräume gelten u. a. Gänge, Flure, Dielen, Vorplätze, Treppenträume, Kleiderablagen, Aborte, Speisekammern, Trockenböden, Gewächshäuser, Kegelbahnen mit Kegelstuben, Ställe, Garagen, Lagerkeller, Baderäume, Wäschekammern, Vorratsräume, Keller- und Bodengelasse, Heiz-, Kessel- und Maschinenräume sowie die für Wohnungen bestimmten Wasch- und Spülküchen.

(3) *Wohnungen*

- 1 Als selbständige Wohnung gilt eine zusammenhängende und baulich abgeschlossene Raumfolge von mindestens 2 Aufenthaltsräumen und Nebenräumen, die für einen Hausstand bestimmt sind.

Anlage B
zur Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960

Baunutzungstafel

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bau- gebiete	Zahl der Voll- ge- schosse	Art der Be- bauung	Stufen- bezeich- nung	Verhält- nis von Ge- bäude- höhe zu Straßen- breite	Bauwuch m	Ge- bäude- tiefe m max	Be- baubare Fläche max	Ge- schoß- flächen- zahl max
Sied- lungs- gebiet — S —	1	offen	S 1 o	1 : 2,5	5,00	10,00	2/10	0,2
	2	offen	S 2 o	1 : 2,5	5,00	10,00	2/10	0,4
Reines Wohn- gebiet — W —	1	offen	W 1 o	1 : 2,5	3,00	12,00	3/10	0,3
	2	offen	W 2 o	1 : 2,5	3,00	12,00	3/10	0,6
	3	offen	W 3 o	1 : 2,5	5,00	12,00	3/10	0,9
	4	offen	W 4 o	1 : 2,5	5,00	12,00	3/10	1,2
Ge- misches Wohn- gebiet — M —	2	offen	M 2 o	1 : 2	3,00	12,00	4/10	0,8
	3	offen	M 3 o	1 : 2	3,00	12,00	4/10	1,2
	3	geschl.	M 3 g	1 : 2	—	12,00	4/10	1,2
	4	geschl.	M 4 g	1 : 2	—	12,00	4/10	1,6
Ge- schäfts- gebiet — G —	3	geschl.	G 3 g	1 : 1	—	16,00	5/10	1,5
	4	geschl.	G 4 g	1 : 1	—	16,00	5/10	2,0
	5	geschl.	G 5 g	1 : 1	—	16,00	5/10	2,5
Ge- werbe- und Indus- trie- gebiet — I —	—	offen	—	1 : 1	3,00	—	6/10	8 Bau- massen- zahl