

Bebauungsplan

Nr. III/3/10.01

„Mühlenstraße, Oststraße, Spindelstraße,
Teutoburger Straße, Ravensberger Straße,
Blumenstraße, Schlosserstraße, Straße
Niedermühlenkamp (ehemalige Abgrenzung)“

derzeit: Ravensberger Straße, Oststraße,
Spindelstraße, Teutoburger Straße

Mitte

Satzung

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/10.01 für das Gebiet
Mühlenstraße - Oststraße - Spindelstraße - Teutoburger Straße -
Ravensberger Straße - Blumenstraße - Schlosserstraße - Straße Nieder-
mühlenkamp -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird
der Bebauungsplan Nr. 3/10.01 für das Gebiet Mühlenstraße - Oststraße -
Spindelstraße - Teutoburger Straße - Ravensberger Straße - Blumen-
straße - Schlosserstraße - Straße Niedermühlenkamp aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfasst ein Teilgebiet der Stadt, dessen Grenzen
wie folgt beschrieben werden:

Ausgangspunkt: Die Südwestecke des Gebäudeflurstückes 810
(Mühlenstraße 29), die Nordseite der Mühlenstraße bis zur
Südecke des Flurstückes 247, die Südostseite der Flurstücke
247, 248, die Westseite der Huberstraße bis zur Ostecke des
Flurstückes 249, geradlinig über die Huberstraße bis zur
Westecke des Flurstückes 268, die Nordostseite dieses Flur-
stückes bis zu seiner Südostecke, geradlinig über die Ravens-
berger Straße zur Ostecke des Flurstückes 299, die Ostseite
dieses Flurstückes geradlinig in Verlängerung über die Mühlen-
straße bis zur Südseite der Mühlenstraße, die Südseite der
Mühlenstraße bis zur Nordwestecke des Flurstückes 715, die
Ostseite der Oststraße bis zur Südwestecke des Flurstückes
700, diagonal über die Spindelstraße bis zur Nordecke des
Flurstückes 664, geradlinig über die Oststraße bis zur Nord-
ostecke des Flurstückes 615, die Südseite der Spindelstraße
bis zur Nordwestecke des Flurstückes 428, die Westseite die-
ses Flurstückes, die Verlängerung der Nordseite der Oelmü-
hlenstraße bis zur Südwestecke des Flurstückes 95, die West-
seite der Flurstücke 95, 453, geradlinig über die Ravensber-
ger Straße bis zur Westecke des Flurstückes 42, die Nordseite
der Ravensberger Straße bis zur Südostecke des Flurstückes 41,
die Westseite der Blumenstraße bis zur Nordostecke des Flur-
stückes 25, diagonal zur Südwestecke des Flurstückes 363, die
Nordseite der Schlosserstraße, die Westseite der Straße Nieder-
mühlenkamp von der Südostecke des Flurstückes 329 bis zur Ost-
ecke des Flurstückes 328, diagonal über die Mühlenstraße bis
zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintra-
gung 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 (Bebauungsart), die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze),
6. die mit Gen- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze,
8. die Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBl. I, S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-westfalen (Bauo. NW) vom 25. Juni 1962 - GVBl. NW., S. 373 -, die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 - GVBl. NW., S. 509 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst "Reines Wohngebiet", "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für alle Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf die Bestimmungen des § 3 - Abs. 1 und 2; des § 4 - Abs. 1 und 2; des § 6 - Abs. 1 und 2; des § 12 und des § 13 der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2. Für die Baugrundstücke im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung

- a) nach der Fläche durch die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen,
- b) nach der Höhe durch die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Geschößzahlen

festgelegt.

Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände müssen berücksichtigt werden.

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im "Mischgebiet" wird durch die Bestimmungen des Zweiten Abschnittes der Baunutzungsverordnung verbindlich geregelt; außerdem sind die Vorschriften der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände zu berücksichtigen.

Ist im "Mischgebiet" eine bestimmte Bebauung durch eingetragene Baukörper festgelegt, darf eine andere Bebauung dieser Flächen nicht erfolgen.

Die auf den Baulinien zu errichtenden neuen Gebäude (Vordergebäude) dürfen die Tiefe von 12,00 m nicht überschreiten. Gebäude oder Gebäudeteile, die hinter der zulässigen Tiefe der Vordergebäude errichtet werden, sind höchstens 2-geschossig zulässig. Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude - auch bei vorhandenen Gebäuden - sind zulässig, wenn der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel größer als 75° ist. Bei mehrgeschossigen Anbauten darf die Breite der Anbauten über dem Erdgeschoss nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude sein.

Zu A 1 b):

1. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

soweit Baulinien festgelegt sind, müssen die Gebäude (Vordergebäude) auf diesen Linien errichtet werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgartentflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Alle Baugrundstücke sind durch Rasenkantensteine gegen die öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen.

Eine andere Einfriedigung der Baugrundstücke im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" ist nur in Höhe der vorderen Gebäudeflücht mit Spritzguss oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Für die Baugrundstücke im "Mischgebiet" ist eine Einfriedigung mit Spritzguss oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,10 m in der vorderen Flücht der Vordergebäude zulässig.

Andere Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der BauO NW.

3. In der offenen Bebauung dürfen die Vordergebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größeren Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäuhöhe beträgt.

4. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrund -

stücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c) und A 7):

Die Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze und Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 1 d):

Die neu ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für die Errichtung eines Finanzamtsneubaues, eines Umkleidehauses und einer neuen Turnhalle für das Helmholtz-Gymnasium bestimmt.

Die bereits vorhandenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf dienen der Unterbringung eines Gymnasiums, eines Jugendheimes und einer Kinderklinik.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der öffentliche Fußgängerverbindungsweg zwischen den Punkten A - A,
 - c) der mit dem Buchstaben B gekennzeichnete öffentliche Kinderspielplatz.
2. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungswege anzusehen.
3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues beseitigt werden.
- 4a. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Linziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege erfolgt in einem besonderen Verfahren.
- b. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen- und Wegeflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind, müssen die betreffenden Flächen vor der Rückübertragung oder vor dem Verkauf zugunsten des jeweiligen Trägers der Versorgungsleitungen mit Leitungsrechten belastet werden.
5. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 4):

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen bestimmt.

Zu A 6):

1. Die Grundstücksteilfläche, die für den Ausbau des mit den Buchstaben C - C gekennzeichneten Fußgängerverbindungsweges ausgewiesen wurde, ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
2. Die mit den Buchstaben D - D gekennzeichnete zukünftige Straßenfläche ist zugunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Fahrrechten zu belasten.

Zu A 8):

Die besonders gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

C.

- Ausnahmen -

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

1. Im "Reinen Wohngebiet":

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen (§ 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- b) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- c) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen.
- d) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden.
- e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Allgemeinen Wohngebiet":

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3 und 6 der Baunutzungsverordnung).
- b) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn

sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.

- c) Abweichungen von den Baukörperanordnungen auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- d) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der für Reiheneigenheime vorgesehenen Flächen.
- e) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden.
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Bauutzungsverordnung.

3. Im "Mischgebiet":

- a) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen (§ 6 Abs. 3 der Bauutzungsverordnung)
- b) Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die hinter der zulässigen Tiefe der Vordergebäude errichtet werden, eine Dachneigung unter 30°.
- c) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet, einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen oder wenn sie zur Angleichung an die vorhandenen Gebäude aus gestalterischen Gründen erforderlich sind. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- d) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden.
- e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Bauutzungsverordnung.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der vom Rat der Stadt am 19. September 1956 förmlich festgestellte Bebauungsplan Nr. 3/10.00 für das Gebiet Mühlenstraße - Oststraße - Spindelstraße - Eduard-Windthorst-Straße - Ravensberger Straße - Niedermühlenkamp aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 24.4.1963 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 2. Mai 1963

Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 13. Mai 1963 bis 13. Juni 1963 öffentlich ausgelegt.

Bielefeld, den 18. Juni 1963



Der Oberstadtdirektor

[Signature]
i.A.
Stadtkonservator

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 25. September 1963 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. Oktober 1952 (GS. NW. S. 167) am 25. Sept. 1963 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 8. Okt. 1963 Im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 30. Okt. 1963

Az. 34-34-11/21/

34.30.11-21/1963

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

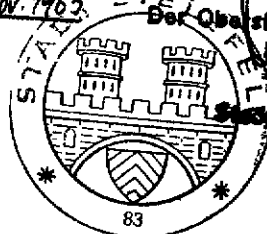


[Signature]

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 16. Nov. 1963 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 16.11.63 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekannt gemacht worden.

Bielefeld, den 18. Nov. 1963

Der Oberstadtdirektor



[Signature]
i.A.
Stadtkonservator