

Bebauungsplan

Nr. III / 3/ 33.01

Gebiet zwischen Herforder Straße – ehemalige
Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der
Gemeinde Milse (Ortsteil Baumheide) - ehemalige
Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der Stadt
Bielefeld

Heepen

Satzung

Text

III/3/33.01 Nutzungs- und Gestaltungsplan

LEGENDE	
	BESTEHENDE BEBAUUNG
	ABZUBRECHENDE GEBÄUDE AUF VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN
	1 VOLLGESCHOSSE FLACHDACH DACHNG. -5°
	2 VOLLGESCHOSSE FLACHDACH DACHNG. -5°
	2 VOLLGESCHOSSE SATTELDACH DACHNG. 25-30°
	2 VOLLGESCHOSSE SATTELDACH DACHNG. 48-52°
	3 VOLLGESCHOSSE FLACHDACH DACHNG. -5°
	4 VOLLGESCHOSSE FLACHDACH DACHNG. -5°
	6 VOLLGESCHOSSE UND HÖHER FLACHDACH DACHNG. -5°
	HÖCHSTZAHL D. VOLLGESCHOSSE
	GESCHOSSZAHL ZWINGEND
	STELLPLÄTZE, PRIVAT
	GARAGEN, FLACHDACH -5°
	GEHWEG
	STANDSPUR
	FAHRBAHN
	SCHRAMMBORD
	ABGRENZUNG ÖFFENTL. UND PRIV. VERKEHRSFL.
	FIRSTRICHTUNG
	REINES WOHNGEBIET
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	BAUGRUNDSTÜCK F.D. GEMEINBEDARF
	FLACHE F. VERSÖRGUNGSANLAGEN Z.B. TRAFOSTATION
	BAUWEISE : OFFEN-GESCHLOSSEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	BEBAUUNG MIT FAMILIENHEIME
	HECKE
	MAUER
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	ABGRENZUNG V. FLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSMASS
	UNTERSCHIEDL. NUTZUNGSART
	GEH, FAHR UND LEITUNGSRECHT
	ÖFFENTLICHER WEG
	PRIVATER WEG
	VORGESCHL. GRUNDST. GRENZE
	STRASSENBAHN
	GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES
	ANZUPFLANZENDE BÄUME

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/33.01 für das Gebiet Herforder Straße - ehemalige Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der Gemeinde Milse (Ortsteil Baumheide) - ehemalige Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der Stadt Bielefeld

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 3/33.01 für das Gebiet Herforder Straße - ehemalige Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der Gemeinde Milse (Ortsteil Baumheide) - ehemalige Grenze zwischen der Gemeinde Brake und der Stadt Bielefeld aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Westecke des Flurstückes 213 (Herforder Straße 430); geradlinig über die Herforder Straße, die Westecke des Flurstückes 215, die Nordwestseite der Herforder Straße, geradlinig über die Herforder Straße, die Nordecke des Flurstückes 7, die Ostseite der Flurstücke 7, 10, 129, 155, 157, 429, diagonal über das Flurstück 429, die Siebenbürgerstraße, die Nordostecke des Flurstückes 451, die Ostseite des Flurstückes 451, die Südseite des Flurstückes 451, die Ostseite der Straße Rabenhof, die Südwestecke des Flurstückes 339, diagonal über die Straße Rabenhof, die Süd- und Ostseite der Flurstücke 192, 173, 174, 78, 77, die Südwestseite des Flurstückes 77, die Südostseite des Flurstückes 79, die Westseite des Flurstückes 79, die Südostseite der Flurstücke 210, 208, 60, 191, die Ostseite der Straße Am Wellbach, zum Ausgangspunkt zurück.

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 und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962, 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, 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,
 - e) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
 - f) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Parkanlagen, Sport- und Spielplätze),
6. die mit Leitungsberechtigten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. die Bindungen für Bepflanzungen,
9. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie in Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBl. I, S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 - GV. NW., S. 373 -, die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 - GV. NW., S. 509 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

B.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

1. Auch ausnahmsweise sind nicht zugelassen
im "Allgemeinen Wohngebiet":
 - a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen, soweit sie nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind (§ 4, Satz 3, Ziffer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung).
2. Für Grundstücke, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhof- und Atriumhäusern ausgewiesen wurden, ist eine Grundflächen- und eine Geschoßflächenzahl bis zu 0,6 festgesetzt (§ 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung).
3. Soweit im Bebauungsplan bei den nach der Höhe gestaffelten Baukörpern die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, ist dies zulässig, da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen (§ 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung).
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Reihenhausgrundstücke, um einzuhaltende Abstandsflächen nach der Landesbauordnung und um Vorgartenflächen handelt; ausgenommen sind die Garagen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

1. Die eingetragenen neuen Baukörper sind zwingend für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.
2. Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind

an und in den Gebäuden nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen; dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

3. Ist auf Baugrundstücken eine Grenzlinie für ein unterschiedliches Nutzungsmaß festgelegt, so ist die Bebauung der 4,00 m tiefen Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie für das unterschiedliche Nutzungsmaß und der Baugrenze nur mit einem Gebäudeteil zulässig, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c) und A 7): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -
- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Das gilt auch für die vorgesehenen unterirdischen Stellplätze und für die Kellergaragen.

Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder 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 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf -

Das östlich der Straße Am Wellbach ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung einer Volksschule bestimmt.

Das westlich der Straße Baumheide II vorgesehene Baugrundstück für den Gemeinbedarf soll eine evangelische Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten aufnehmen.

Das südlich der Herforder Straße und östlich der Straße Rabenhof ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für die Errichtung einer katholischen Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten, einer katholischen Volksschule und eines städtischen Jugendheimes bestimmt.

Zu A 1 e): - die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen -

In den für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Zu A 1 f): - Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist -

Das südöstlich der Herforder Straße und nordöstlich der Straße Rabenhof ausgewiesene Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen ist für die Bebauung mit einer Tankstelle mit Nebenanlagen bestimmt. Eine andere Nutzung dieses Grundstückes ist unzulässig.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D, E - E, F - F, G - G, H - H, I - I, J - J, K - K, L - L, M - M, N - N, O - O und P - P gekennzeichneten öffentlichen Wege,
 - c) die mit den Buchstaben Q - Q, R - R, S - S und T - T kenntlich gemachten öffentlichen Grünflächen mit Fußgängerwegen,
 - d) die mit den Buchstaben U, V und W gekennzeichneten öffentlichen Kinderspielplätze.
2. 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.
3. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen, Böschungen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

Zu A 3): - den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

Neue Grundstückszu- und -abfahrten sind an der Herforder Straße nur an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig. Die anderen vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten müssen entfallen, wenn der Verkehrsablauf auf der Herforder Straße dies erfordert und andere Grundstückszu- und -abfahrten geschaffen worden sind.

Zu A 6): - die mit Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen -

Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und Wegeflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der jeweiligen Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.

Zu A 8): - die Bindungen für Bepflanzungen -

1. a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstückstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 9): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

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

Soweit nicht im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke eine bestimmte Einfriedigung verbindlich festgelegt wurde, ist als Grundstückseinfriedigung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen bzw. Baulinien eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baulinien oder Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Metallstaketenzäune, Mauern oder Sichtschutzmatten.

2. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.

3. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Bei der offenen Bebauung dürfen die vorgesehenen Gebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
5. Drempeiwände über 0,60 m und Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° sind unzulässig. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
6. Sockel sind bei Einfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird bemessen von der gewachsenen Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- a) Eine andere Staffelung der im Bebauungsplan ausgewiesenen terrassierten Gebäude, wenn hierbei die für die einzelnen Staffelgeschosse festgelegte Fläche im einzelnen nicht überschritten wird.
- b) Die Errichtung von nicht gestaffelten Gebäuden auf den für Staffelgebäude ausgewiesenen Grundstücksflächen. Bei dieser Bebauung ist die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- c) Abweichungen von der im Bebauungsplan für einzelne Grundstücke vorgesehenen Anzahl der Hauseinheiten, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- d) Eine Abweichung von der Baukörperanordnung, von der festgelegten Geschoszahl und der Dachform bei den Gebäuden auf den ausgewiesenen Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.

- e) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Laden-
gebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkenn-
bar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- f) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen
Materialien der Einfriedigungen.
- g) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen
Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei
zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens
2/3 der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden
mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - und 2) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite
mit tiefer liegender Traufe.

Eine ungleiche Dachneigung ist unzulässig.

- h) Abweichungen von der zulässigen Sockelhöhe, wenn das Gelände
durch Aufschüttungen erhöht wird und die sichtbare Sockel-
höhe das zulässige Höhenmaß für Sockel nicht überschreitet.

(Ergänzung lt. Ratsbeschuß
D. vom 20. Sept. 1967)

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

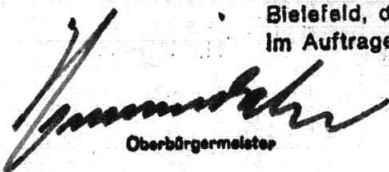
Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

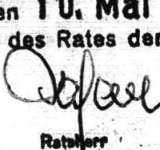
- a) der Bebauungsplan Nr. 3/33.00;
- b) der Bebauungsplan Nr. 3/28.00 für Teilflächen,
die durch den Bebauungsplan Nr. 3/33.01 erfaßt
werden.

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
PLANUNGSSAMT
90.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundes-
baugesetzes vom 28. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
am **26. April 1967** vom Rat der Stadt
als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den **10. Mai 1967**
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Ratsherr


Schriftführer