Bebauungsplan

Nr. III /3/ 34.00

Gebiet Herforder Straße – Stadtgrenze –Straße Am Rabenhof – Straße Am Großen Weil – Straße Am Wellbach

Heepen

Satzung

Text

3_3_3400_text.pdf

1. Ausfertigung

Anlagen
zu den Tagesordnungspunkten
19 a - c
(Ratssitzung am 22. Juli 1964)

I.

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/34.00 für das Gebiet Herforder Straße - Stadtgrenze - Straße Am Rabenhof - Straße Am Großen Wiel - Straße Am Wellbach

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 3/34.00 für das Gebiet Herforder Straße - Stadtgrenze - Straße Am Rabenhof - Straße Am Großen Wiel - Straße Am Wellbach aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Westecke des Flurstückes 129 (Herforder Straße 56); die Stadtgrenze zwischen der Gemeinde Brake und der Stadt Bielefeld bis zum Schnittpunkt der geradlinigen Verlängerung der Nordostseite des Flurstückes 49, die Nordostseite des Flurstückes 49, die Südseite der Straße Am Großen Wiel, die Südseite der Flurstücke 171 und 172, die Nordseite des Wellbaches bis zur Südwestecke des Flurstückes 177 (Weg), geradlinig über die Straße Am Wellbach zur Nordostecke des Flurstückes 8 (Fortführung des Wellbachgrabens) bis zur Südwestecke des Flurstückes 1, die Nordwestseite des Flurstückes 1 x ~~die Nordseite des Flurstückes 1~~, die Westseite der Flurstücke 296 und 298, die geradlinige Verlängerung des Flurstückes 298 über die Herforder Straße (B 61), die Nordwestseite der Herforder Straße bis zur Südecke des Flurstückes 305, die Südwestseite des Flurstückes 1 der Gemarkung Brake (B 61) zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung 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 vom 25. Juni 1962, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

x bis zur Südecke des Flurstückes 294, die Westseite des Flurstückes 294 und 295 bis zur Nordecke des Flurstückes 296, von dort rechtwinklig zur Westseite des Flurstückes 295 bis zur Westseite des Flurstückes 296, geändert lt. Ratsbeschluß vom 2. Juli 1969 - 2. Änderung -

Stadt Bielefeld

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 überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen,
6. die Grünflächen (Parkanlagen),
7. die Flächen für die Landwirtschaft,
8. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
9. das Anpflanzen von Bäumen,
10. die Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

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.

Soweit im Bebauungsplan keine 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.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

<u>Zu A 1 a):</u>

1. Das Bauland umfasst "Reine Wohngebiete" und "Allgemeine Wohngebiete".

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

2. Für die Baugrundstücke in den "Reinen Wohngebieten" und in den "Allgemeinen Wohngebieten" ist das Maß der baulichen Nutzung

a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien, Grenzlinien der Baustreifen und Baugrenzen, und

b) nach der Höhe durch die als zwingend angegebenen Geschoßzahlen

festgelegt.

Ist auf Baugrundstücken eine Grenzlinie der Baustreifen festgelegt, so ist

a) die 12,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Grenzlinie des Baustreifens für die Errichtung der Hauptgebäude bestimmt, und

b) die 4,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie des Baustreifens und der rückwärtigen Baugrenze nur für die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein. Der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens 75° betragen.

Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenden Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände müssen Berücksichtigung finden.

Zu A 1 b):

1a) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgartenflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

c) Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.

d) 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.

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

Soweit bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan keine Festsetzungen getroffen wurden, ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der rückwärtigen Grenze der Vorgartenfläche, der vorderen Baulinie oder -grenze sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke eine Einfriedigung mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Andere Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

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

3. Dachgauben sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 40° und mehr. Die Länge der Dachgauben darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Gesamtdachlänge betragen.

4. In 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. Soweit für die Neubebauung der Grundstücke eine Firstrichtung nicht festgelegt ist, sind die Gebäude traufenständig zur Straße zu errichten.

6. Voraussetzung für die Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen Neubebauung der Grundstücke ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c) und A 8):

Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. 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):

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

Zu A 2):

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 und B - B gekennzeichneten öffentlichen Wege,~~

gestrichen lt. 1. Änderung des Planes 3/34.00

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
PLANUNGSAMT

c) die mit den Buchstaben C - C kenntlich gemachte öffentliche Grünfläche,

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 dem endgültigen Straßenausbau beseitigt werden.

4. 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.

5. 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.

Zu A 3):

Neue Grundstückszu- und -abfahrten sind an der Herforder Straße unzulässig.

Zu A 4):

Die ausgewiesenen Versorgungsflächen sind für die Unterbringung von Trafostationen bestimmt.

Zu A 5):

Bei der ausgewiesenen oberirdischen Versorgungsleitung handelt es sich um eine 110 kV-Ringleitung.

Zu A 7):

Die Flächen für die Landwirtschaft sind für die erwerbsgärtnerische Nutzung bestimmt.

Zu A 9):

Das Anpflanzen der im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan vorgesehenen Bäume ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Zu A 10):

Die besonders kenntlich gemachten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

C.

- Ausnahmen -

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

1. In den "Reinen Wohngebieten":

   a) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen sind die Baugrundstücke, die für die Errichtung von Reihenhäusern ausgewiesen sind.

   b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. In den "Allgemeinen Wohngebieten":

   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung).

   b) Abweichungen von der Anzahl der in den durchlaufenden Baustreifen ausgewiesenen Hauseinheiten, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.

   c) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

   d) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen sind die Baugrundstücke, die für die Errichtung von Reihenhäusern ausgewiesen sind.

   e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 22. JULI 1964 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 29. JULI 1964

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 16. Sept. 1964 bis 16. Okt. 1964 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 19. Oktober 1964

Der Oberstadtdirektor

i.A.

Stadtinspektor

STADT BIELEFELD

83

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 16. Dezember 1964 beschlossen.
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. 17) am 16. Dez. 1964 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 23. Dez. 1964 Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister — Ratsherr — Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes [illegible] 341) mit Verfügung [illegible] genehmigt worden.

Detmold, den 18. FEB. 1965
Az. 34. 30.11-01/B201(152) [illegible] äsident
Im Auftrage:

Der Regierungspräsident Detmold

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 3. April 1965 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 3.4.1965 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 5. April 1965 Der Oberstadtdirektor
i.A.

STADT BIELEFELD 83

Stadtoberinspektor

II.

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/34.00 für das Gebiet Herforder Straße - Stadtgrenze - Straße Am Rabenhof - Straße Am Großen Wiel - Straße Am Wellbach

A.

- Allgemeines -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um eine geordnete Nutzung, Bebauung und Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke zu gewährleisten.

B.

- Bodenordnung -

Für das westlich der Straße Am Großen Wiel gelegene Teilgebiet des Bebauungsplanes hat der Rat der Stadt am 26. Februar 1964 die Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BBauG beschlossen.

Für das östlich der Straße Am Großen Wiel gelegene Teilgebiet des Bebauungsplanes wird nunmehr das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff des Bundesbaugesetzes angeordnet.

C.

- Kostenschätzung -

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb:	**760.000,-- DM**
2. Straßenausbau:	**200.000,-- "**
3. Anlage der öffentlichen Grünflächen:	**200.000,-- "**
	1.160.000,-- DM

Bielefeld, den 11. Juni 1964

- Planungsamt -