

Bebauungsplan

Nr. III/3/42.00

„Heeper Straße, Hubertstraße,
Ravensberger Straße, Teutoburger Straße“

Mitte

Satzung

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/42.00 für das Gebiet
Heeper Straße - Huberstraße - Ravensberger Straße - Teutoburger
Straße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 3/42.00 für das Ge-
biet Heeper Straße - Huberstraße - Ravensberger Straße - Teuto-
burger Straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Südwestecke des Flurstückes 57
(Heeper Straße/Ecke Viktoriastraße); die Südseite
der Heeper Straße zwischen Viktoriastraße und Huber-
straße, die Westseite der Huberstraße zwischen Hee-
per Straße und Ravensberger Straße, die Südseite der
Ravensberger Straße zwischen Huberstraße und Teuto-
burger Straße, die Westseite der Teutoburger Straße
zwischen Ravensberger Straße und Heeper Straße 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 Baumnutzungs- 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 sowie ihre Ein-
fahrten 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 Spielplatz),
6. die Bindungen für Bepflanzungen,
7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 26. November 1968 - BGBI. I. S. 1237 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 - GV. 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): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Reihenhaushausgrundstücke und Vorgartenflächen handelt.

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

- 1.) In den "Allgemeinen Wohngebieten" und in den "Mischgebieten" sind neue Gebäude traufenständig zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu errichten. Für Vordergebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 27 bis 32°, für Gebäude und Anbauten auf rückwärtigen Grundstücksflächen Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 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 öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

- 3.) Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen in den "Allgemeinen Wohngebieten" und in den "Mischgebieten" grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde in diesen Baugebieten eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil gestattet, dessen Breite in den "Allgemeinen Wohngebieten" nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden zulässigen Gebäudeseite ist. In den "Mischgebieten" darf bei mehrgeschossigen Anbauten bis zu einer Bebauungstiefe von 16,00 m die Breite ebenfalls nur $\frac{1}{3}$ der anschließenden zulässigen Gebäudeseite betragen. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

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 und B - B kenntlich gemachten öffentlichen Fußgängerverbindungswege,
 - c) der mit dem Buchstaben C gekennzeichnete öffentliche Kinderspielplatz.
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 durch besondere Verfahren.
3. 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, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
4. Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.

Zu A 6): - Die Bindungen für Bepflanzungen -

- 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 Verkehrszwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

Zu A 7): - Die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

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

Als Grundstückseinfriedigung ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und an den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen 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 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 Sichtschutzmatrassen.

2. Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleichheit 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 Geländehöhenunterschiede 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 Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

4. Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig. Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
5. Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern 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 gemessen von der gewachsenen (natürlichen) 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 Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- b) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ 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 StraÙe.

Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- c) Abweichungen von der zulässigen Sockelhöhe.
- d) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- e) Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen in den "Allgemeinen Wohngebieten" und in den "Mischgebieten" vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- f) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.

- g) Befestigung und Nutzung der Vorgartenflächen in den "Gewerbegebieten" als Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis höchstens zur Hälfte der Grundstücksfläche des Vorgartens. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze dürfen nur über die jeweiligen Grundstückszu- und -abfahrten erfolgen.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 3/10.01 für das nördliche Teilgebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 3/42.00 erfaßt wird;
- b) der Bebauungsplan Nr. 3/15.00 für das Gebiet Heeper Straße Huberstraße - Mühlenstraße;
- c) die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/42.00.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am - 2. Juli 1969 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den
im Auftrage des Rates der Stadt

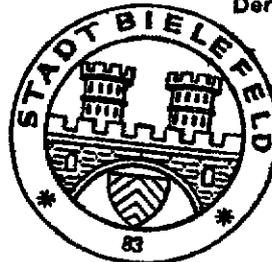
[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratherr

[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 28. Juli 1969 bis - 1. Sep. 1969 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den - 2. Sep. 1969
Der Oberstadtdirektor



[Signature]
Stadtdirektor

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 22. April 70 beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und das § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (GG. NW. S. 167) am 22. April 70 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 6. Mai 70 im Auftrage des Rates der Stadt

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratherr

[Signature]
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 21. Juli 1970
Az. 24. 20. 14 - 01 / B. 348 Der Regierungspräsident
Im Auftrage



Der Oberstadtdirektor
[Signature]
Stadtdirektor 7. D.

Bielefeld, den 18. Aug. 1970
Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 15. Aug. 1970 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und 28. Aug. 1970 Auslegung sind ortsüblich am 15. Aug. 1970 in den Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfälischer-Bian) bekanntgemacht worden.