Bebauungsplan

Nr. III/3/47.06 (1)

„ begrenzt im Westen durch Herforder Straße, im Norden durch Waldemarstraße und Helene-Weigel-Straße, im Osten durch August-Bebel-Straße, im Süden durch Stendaler Straße, Nelson-Mandela-Platz und Märkische Straße“

Mitte

Satzung

Text

3_4_4706_text.pdf

1. Ausfertigung

Stadtamt, Datum, Telefon

Planungsamt, 17.02.1983, 3204

Beschlußvorlage der Verwaltung

	zur Sitzung am:	Tagesordnungspunkt:
für die Bezirksvertretung [X] Mitte	03.03.1983	
für den Ausschuß [ ] Planungsausschuß	15.03.1983	
für den Ausschuß [ ]		
[ ] für den Hauptausschuß		
[ ] für den Rat der Stadt	17.03.1983	
[ ] für einen Dringlichkeitsbeschluß [ ] zur Genehmigung des Dringlichkeitsbeschlusses vom:		

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes):

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/47.06 (1) für das Teilgebiet Märkische Straße, Herforder Straße, Waldemarstraße und August-Bebel-Straße des Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt"
(Entwurfsbeschluß)
- Stadtbezirk Mitte -

Freiraum für Beschlußvorschlag und Begründung

Beschlußvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.06 (1) für das Gebiet Märkische Straße, Herforder Straße, Waldemarstraße und August-Bebel-Straße wird mit dem Text und der Begründung gemäß §§ 2 und 2 a des Bundesbaugesetzes (BBauG) als E n t w u r f beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit dem Text und der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen.

Begründung:

Das Sanierungsgebiet "Hauptbahnhof-nördliche Innenstadt" ist gemäß § 5 StBauFG durch Satzung vom 24.05.1972 förmlich festgelegt worden.

Aufgrund des § 10 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) sind für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen.

Die Neugestaltung des Plangebietes III/3/47.06 - Märkische Straße, August-Bebel-Straße, Herforder Straße - wurden gemäß § 9 StBauFG mit den Betroffenen am 10.09.1981, 08.10.1981 und 15.10.1981 erörtert.

Der Bebauungsplan Nr. III/3/47.06 (1) bezieht sich auf einen Teilbereich des in der Bürgerbeteiligung vorgestellten Plangebietes. Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die eingetragene Grenzlinie des "räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes" verbindlich.

Finanzielle Aufwirkungen:

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen folgende geschätzte Kosten für den Bebauungsplan Nr. III/3/47.06 (1): 635.000,-- DM. Der Eigenanteil der Stadt an den Gesamtkosten beträgt 25 % (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Abs. G, Seite 19).

Hotzan
Beigeordneter

TEXT

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld III/3/47.06 (1) für das Teilgebiet Märkische Straße, Herforder Straße, Waldemarstraße und August-Bebel-Straße des Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt" im Stadtbezirk Mitte.

A. RECHTSGRUNDLAGEN, GRENZEN UND INHALT

Gemäß § 2 Abs. 1 und 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) - BBauG - in Verbindung mit § 10 des Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden - StBauFG - in der Neufassung vom 13.07.1979 (BGBl. I S. 949) wird der Bebauungsplan III/3/47.06 (1) für das o. g. Teilgebiet des Sanierungsgebietes "Hauptbahnhof - nördliche Innenstadt" aufgestellt.

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 5 StBauFG durch Satzung vom 24.05.1972 förmlich festgelegt worden, die mit der Genehmigung am 04.07.1972 ortsüblich bekanntgemacht und hiermit rechtsverbindlich wurde.

Gebietsbeschreibung:

Die Grenze des Bebauungsplanes III/3/47.06 (1) in Flur 74 der Gemarkung Bielefeld verläuft:
- im Süden entlang der Nordseite des Flurstücks 62 (Märkische Straße)
- im Westen entlang der Ostseite des Flurstücks 497 (Herforder Straße)
- im Norden entlang der Nordseite des Flurstücks 55 (Waldemarstraße) mit südlichem Teilstück des Flurstücks 46
- im Osten entlang der Westseite des Flurstücks 499 (August-Bebel-Straße)

Für die genaue Begrenzung des Plangebietes ist die im Bebauungsplan eingetragene Grenzlinie des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Baunutzungsplan (Teil A und B)
- dem Gebäudeplan und
- dem Text

Außerdem sind dem Bebauungsplan der Gestaltungsplan und die Begründung beigefügt.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 und § 39 h des Bundesbaugesetzes (BBauG) und § 5 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GV.NW. 1982 S. 753) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV.NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1982 (GV.NW S. 248) sowie § 10 Abs. 1 Städtebauförderungsgesetz durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
3. die Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen
4. die Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen
6. die Führung der Versorgungsleitungen
7. die öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen
8. die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und für Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
9. die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
10. die Gebiete in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann

    die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen

    die Bauten, die mit Rücksicht auf ihre städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind.

Soweit im Baunutzungs- und Gebäudeplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauONW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können gemäß § 101 Abs. 1 Ziffer 1 BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

B. ERGÄNZENDE EINZELBESTIMMUNGEN ZUM INHALT

zu A.1. : - die Art und das Maß der baulichen Nutzung -

1.1 : - die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Für die Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete und den Ausschluß von Ausnahmen sind die Festsetzungen des Baunutzungsplanes Teil B verbindlich.

1.1.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (2) 2 BauNVO - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - nur in solchen Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig, die von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus mit Kfz anfahrbar sind.

1.1.3 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen - außer Kinderspielplätzen und Mülltonnenschränken - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.1.4 Gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen, die unterhalb der Geländeoberfläche für die Errichtung notwendiger Garagen in Anspruch genommen werden, soweit diese Flächen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

1.1.5 Ist für Grundstücke die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindestgrenze bzw. Höchstgrenze festgesetzt, gilt diese Festsetzung für den Gebäudeteil an den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen (siehe Ausnahmen)

1.2 - die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO

1.2.1 Für die Gliederung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete und den Ausschluß von Ausnahmen sind die Festsetzungen des Baunutzungsplanes Teil B verbindlich.

1.2.2 Gemäß § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten zugehörigen Gemeinschaftsanlagen hinzurechnen.

1.2.3 Gemäß § 21 a (5) BauNVO erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Flächen, die unterhalb der Geländeoberfläche für die Errichtung notwendiger Garagen in Anspruch genommen werden, soweit diese Flächen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

1.2.4 Ist für Grundstücke die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindestgrenze bzw. Höchstgrenze festgesetzt, gilt diese Festsetzung für den Gebäudeteil an den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen (siehe Ausnahmen).

zu A.2. : <u>- die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)</u>

2.1. In Bereichen, für die im Baunutzungsplan die Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten und Firstrichtungen festgesetzt sind, sind die Außenseiten entsprechend der Einzeichnung anzuordnen. Unter "Hauptrichtungen" ist zu verstehen, daß die wesentlichen Elemente der Gesamtfassade diese Richtung haben müssen (siehe Ausnahmen).

zu A.3. : <u>- die Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG).</u>

3.1. Soweit auf Baugrundstücken oberirdische Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen wurden, sind diese nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksteilflächen zulässig. Die im Baunutzungsplan angegebene Zahl ist nur als Hinweis anzusehen. Die Kfz-Stellplätze sind nur in Form von Garagen zulässig (siehe Ausnahmen).

3.2. Auf den zusätzlich mit der Zahl (1) gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur in Form von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen im Sinne des § 1 (1) der Garagenverordnung - GarVO - zulässig. Hierfür sind gleichzeitig die Zu- und Abfahrten festgesetzt.

3.3. Die Tiefgaragen sind soweit sie unterhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden, im Kellergeschoß zu errichten.

3.4. Soweit Tiefgaragen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ist von den Grenzen der Baugebiete, zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten; ausgenommen sind Zu- und Abfahrten. Auch untergeordnete Gebäudeteile der Tiefgaragen dürfen oberhalb des Geländes nicht in Erscheinung treten.

3.5. Auf Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan Tiefgaragen und/oder Garagen in Form von Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind, dürfen keine weiteren oberirdischen Kfz-Stellplätze oder Garagen errichtet werden (siehe Ausnahmen).

3.6. Im rückwärtigen Bereich der Kerngebiete entlang der August-Bebel-Straße und Herforder Straße dürfen entlang den Baugebietsgrenzen Kfz-Stellplätze nur in Form von geschlossenen Garagen im Sinne des § 1 GarVO errichtet werden.

Den jeweiligen Eigentümern, der an die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen angrenzenden Baugrundstücke in den Kerngebieten, soll das erforderliche Nutzungsrecht entsprechend der baulichen Ausnutzung der Grundstücke eingeräumt werden.

3.7. Für Baugrundstücke, auf denen keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sind, sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 BauNVO und des § 64 BauONW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

3.8. Eine Verschiebung der ausgewiesenen Grundstücksein- und Ausfahrten sowie Zu- und Abfahrten der Tiefgarage ist um max. 5 m zulässig. Die Breite der Ein- und Ausfahrten muß mind. 3,0 m bzw. 3,5 m bei Durchfahrten mit einer Länge von mehr als 12 m, die Durchfahrtshöhe muß mind. 3,50 m betragen (siehe Ausnahmen).

3.9. Tore und Absperrungen sind vor jeglichen Garageneinfahrten 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, zurückzusetzen. Dasselbe gilt für jegliche Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

3.10. Soweit Garagen und Stellplätze, bzw. ihre Zufahrten auf oder in einem geringeren Abstand als 3 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind sie, bzw. ihre Zufahrten zum Schutz der Bewohner der benachbarten Grundstücke durch Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m abzugrenzen.
✘

zu A.4. : <u>- die Verkehrsflächen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) -</u>

4.1 Die Waldemarstraße und die Märkische Straße sollen in Teilbereichen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen hergestellt werden (siehe Hinweis im Baunutzungsplan Teil A)

geändert durch Ratsbeschluß vom 23.04.84

✘ 3.10 Dieses gilt nicht entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen (vergl. Ziffer 9.8).

Stadt Bielefeld
- Der Oberstadtdirektor -
Planungsamt

4.2. Beide Straßen sollen teilweise entwidmet und als öffentliche Grünfläche bzw. überbaubare und als nicht überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und Kerngebiet genutzt werden.

4.3. Die Grenzlinien vorhandener und geplanter Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben.

Die Einziehung vorhandener öffentlicher Straßen, die nicht wieder als öffentliche Verkehtsfläche ausgewiesen werden, erfolgt durch besondere Verfahren.

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

4.5. Die im Baugestaltungsplan eingetragenen Gliederungselemente der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Hinweis zu verstehen. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.

zu A.5. : <u>- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG) -</u>

5.1. Die zusätzlich mit der Zahl ⟨1⟩ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der angrenzenden Grundstücksflächen zu belasten.

5.2. Die zusätzlich mit der Zahl ⟨2⟩ gekennzeichnete Fläche ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.3. Die zusätzlich mit der Zahl ⟨3⟩ gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Durchfahrtshöhe muß mindestens 4,50 m betragen.

5.4. Die zusätzlich mit der Zahl ⟨4⟩ gekennzeichnete Fläche (MK-Gebiet entlang der August-Bebel-Straße) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der betreffenden Versorgungsunternehmen zu belasten.

zu A.7. : - die öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen (§ 9 (1) 15 BBauG) -

7.1. Die öffentliche Grünfläche zwischen der Märkischen Straße und der Waldemarstraße soll ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Gehwegenetz aufnehmen. Das Gehwegenetz soll die Fußwegeverbindungen zur Märkischen Straße und zur Waldemarstraße herstellen.

7.2. Die im Baugestaltungsplan dargestellte Aufteilung in gepflasterte und bepflanzte Flächen ist als Hinweis zu verstehen.

7.3. Der an der Märkischen Straße gelegene Teil der öffentlichen Grünfläche soll mit Bäumen bepflanzt werden.

7.4. Die Befahrbarkeit des Gehwegenetzes in der öffentlichen Grünfläche ist für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Kranken- und Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

zu A.8. : - das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25. BBauG) -

8.1. Entlang der August-Bebel-Straße sollen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen zwischen Bebauung und Fahrbahn mit einer Baumreihe bepflanzt werden. Es dürfen nur großkronige Alleebäume (wie Linden, Ahorn oder Platanen) im Abstand von 10 bis 12 m gepflanzt werden; ~~dabei sind bei Fertigstellung der baulichen Anlage jeweils Baumscheiben von mind. 2 x 2 m durch einer undurchlässigen Befestigung freizuhalten.~~ X

8.2. Die Darstellungen im Baugestaltungsplan sind ebenso wie die Darstellung der Parkstreifen, Gehsteige und Fahrradwege als Hinweise zu verstehen. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

8.3. Der besonders ausgewiesene "zu erhaltende Baum" darf auch in seinem Wurzelbereich nicht durch Aufschüttungen, Abgrabungen oder bauliche Anlagen einschließlich ihrer Gründungen beeinträchtigt werden und ist auch während der Bauzeit entsprechend zu schützen. Die Erhaltung ist gegebenenfalls durch baumchirurgische Eingriffe sicherzustellen.
Der Wurzelbereich des Baumes in einem Radius der Baumscheibe von 8 m ist auch während der Bauzeit von jeglicher schädlicher Beeinträchtigung zu schützen.

geändert durch Ratsbeschluß vom 23.02.84

X 8.1 ... werden, dabei sind nach Fertigstellung der baulichen Anlage für die anzupflanzenden Bäume jeweils Baumscheiben von mindestens 2,0 x 2,0 m von einer undurchlässigen Befestigung freizuhalten.

Stadt Bielefeld
- Der Oberstadtdirektor -
Planungsamt
i.A.

zu A.9. : - die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Nebenanlagen und Sonstiges (§ 103 Abs. 1 Ziffer 1, 2 und 5 BauONW) -

9.1. Gestalterische Anforderungen an alle baulichen Anlagen. Bauliche Anlagen sind in Maßstab, Gestaltung, Detailbildung, Material und Farbgebung der umgebenden Bebauung anzupassen.

9.2. - Fassaden -

Die tragenden Elemente der Fassaden im Fensterbereich sollen auch im Erdgeschoß als Pfeiler oder Wandscheiben nach außen in Erscheinung treten.

Schaufenster sind der Maßstäblichkeit der Gesamtfassade anzupassen, sie können aber als größere Flächen hinter die sichtbare Konstruktion zurückgesetzt werden.
In WA-Gebieten sind über die Festsetzungen des Baunutzungsplanes, Teil A, hinausgehende Arkadenbildungen ausgeschlossen.

a) Die straßenseitige Breite der Einzelhäuser darf das Maß der vorhandenen Bebauung Märkische Straße 18-26 von 10,0 m nicht überschreiten. Die Länge der festgesetzten Hauptfirste von Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mit Ausnahme dem nach § 39 h BBauG geschützten Gebiet beträgt max. 10 m (siehe Ausnahmen).

Die Fassaden der Einzelhäuser sind entsprechend den Festsetzungen nach 9.2. b zu gestalten. Die Sockelhöhe des Erdgeschosses jedes Einzelhauses in WA-Gebieten darf, gemessen von der Straßenoberkante der Planstraßen, 0,70 m nicht unterschreiten und 1,30 m nicht überschreiten.

b) Die Gestaltung der Einzelhaus-Fassaden ist wie folgt zu gliedern:

- EG Zone als Sockelgeschoß mit Bezug zum Freiraum
- OG Zone mit Erkern, Loggien, Balkonen und Nischen
- DG Zone mit Dachausbauten, bzw. Einschnitten (z. B. als Dachterrasse)

Die Gliederung der Einzelhausfassaden ist entsprechend der Zoneneinteilung durch Material (z. B. Klinker im EG) und Farbgebung zu verstärken. Ferner ist die Gliederung an den Fensterformaten ablesbar zu machen.

Die überwiegenden Flächenanteile der senkrechten Fassadenteile sind in Putz mit max. 5,o m Korngröße herzustellen, untergeordnete Flächenanteile können in anderen Materialien ausgeführt werden:

z. B. Erker in Holz; dabei sollen jedoch je Einzelhausfassade nicht mehr als 2 verschiedene Materialien verwendet werden.

Vorherrschend sind unterteilte Einzelfenster mit stehendem Format zu verwenden.
Zur Ausbildung von Erkern (siehe Ausnahmen).

9.3. - Dachflächen -

a) Die im Baunutzungsplan Teil A mit "S" bezeichneten geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper dürfen in WA-Gebieten mit einem Neigungswinkel von 40° bis 50°, in MK-Gebieten mit einem Neigungswinkel von 30° bis 50° ausgeführt werden. Die Breite von Dacheinschnitten (z. B. für Dachterrassen) darf 1/3 der straßenseitigen Breite der Einzelhäuser nicht überschreiten.

Als Dacheindeckungsmaterial für geneigte Dachflächen dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteinpfannen in den Farben dunkelrot bis braun verwendet werden.

Ausnahmsweise kann als Dacheindeckungsmaterial auch Glas bei Dacheinschnitten für Wintergärten oder Atelierfenster mit senkrechten und geneigten Dachteilen bis zu max. 20 m^2 Dachfläche verwendet werden.

b) Untergeordnete Bauteile wie Anbauten, Erker, Loggien und Zwischenbauteile sind in allen Baugebieten mit flachem oder geneigtem Dach möglich.

Außer den unter 9.3. a) genannten Materialien dürfen für untergeordnete Bauteile auch andere Dacheindeckungsmaterialien verwendet werden.

c) Tiefgaragen und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche über 150 m^2 Grundfläche sind zwingend mit bepflanzbaren Dachflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten soweit diese Teilflächen nicht zusätzlich mit ◇1◇ gekennzeichnet sind.

d) In Gebäuden mit geneigten Dachflächen sind nur senkrecht angeordnete Fensterflächen zur Belichtung und Belüftung der Dachgeschosse zulässig.

Bei einem Gebäude darf die Summe der Länge der Dachaufbauten, die sich gestalterisch in die Aufteilung der Gesamtfassade eingliedern, höchstens die Hälfte der Traufenlänge des Gebäudes betragen.

Für die mit "F" bezeichneten Flachdächer ist nur eine Neigung bis höchstens 5° zulässig (Flachdächer können als Dachterassen ausgebildet und bepflanzt werden).

9.4. - Drempel -

Bei Ausnutzung der zulässigen Vollgeschosse sind Drempelwände über 0,60 m Höhe unzulässig. Die Drempelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes, zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.

9.5. - Traufe -

Die Traufhöhe ist auf max. 15,0 m über Straßenniveau der Planstraßen begrenzt, ausgenommen ist der nach BBauG § 39 h festgesetzte Bereich.

9.6. - Farben -

Bei der Gestaltung der Fassaden sind nur nicht glänzendes weiß und nicht glänzende Erdfarben zulässig. Die Farbgebung ist mit der Nachbarbebauung abzustimmen.

9.7. - Vorgartengestaltung -

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche, ausgenommen entlang der August-Bebel-Straße, müssen mindestens um 0,70 m erhöht gegenüber den öffentlichen Flächen angelegt werden. Die somit über dem Straßenniveau liegenden Vorgartenflächen sind mit Stützmauern einzufassen. Ausgenommen sind hiervon Hauseingänge und Tiefgaragenzufahrten.

9.8. - Grundstückseinfriedigungen -

a) an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:
Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straßen und der öffentlichen Grünfläche und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen lebende Hecken bis zu einer Höhe von ~~1,0 m~~ 0,70 m zulässig.

geä. durch Ratsbeschluß vom 23.02.84

Stadt Bielefeld
- Der Oberstadtdirektor -
Planungsamt
J.A.

b) auf seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen:
Einfriedigungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hinter den straßenseitigen Baugrenzen bzw. hinter der Vorgartenfläche sind Hecken jeder Art sowie Mauern im Kerngebiet in Angleichung an vorhandene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer gelegenen Grundstück aus zu messen.

9.9. - Werbeanlagen -

Als Werbeanlagen gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
In den WA- und MK-Gebieten darf die Höhe der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses für Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Die max. Größe der Werbeanlage darf im WA-Gebieten 1,5 m^2 und in MK-Gebieten 2,5 m^2 nicht überschreiten (siehe Ausnahmen)

9.10. - Sonstiges -

a) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen so anzuordnen und zu gestalten, daß die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

b) Behelfsbauten, wie bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidungen, Jute, Papierstoffen u. ä. Materialien dürfen nicht errichtet werden.

c) Garagenbauten sind in festem Material, wie Stein und Beton, zu erstellen. Bei einer Garagengrenzbebauung sind für beide Garagen gleiche Dachformen zu wählen.

zu A.10. : - die Gebiete, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden kann (§ 39 h Abs. 1 BBauG)

- die Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen,

- die Bauten, die mit Rücksicht auf ihre städtebaulichen Bedeutung zu erhalten sind (§ 10 StBauFG)

In dem im Gebäudeplan gemäß § 10 StBauFG und § 39 h (1) BBauG besonders gekennzeichneten Gebiet entlang der Waldemarstraße und der Märkischen Straße kann gemäß § 39 h (3) Nr. 1 und 2 BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung sowie für Instandsetzungen und Modernisierungen der Gebäude versagt werden, soweit durch die Maßnahme der Charakter

des Gebäudes, das Erscheinungsbild der Fassaden und die Unterteilung der Fenster und Türen durch Kämpfer und Sprossen verändert wird, weil die Bauten in ihrem Erscheinungsbild mit ihren Fassaden einschließlich ihrer Gliederungselemente, der Anordnung und Größe ihrer Öffnungen, der Ornamente, des Oberflächematerials, der Dachformen und der Dachaufbauten die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

C. AUSNAHMEN

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 (1) BBauG außer den nach der BauNVO möglichen und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. Ein Dachraumausbau als weiteres Vollgeschoß bei den zulässigen Gebäuden mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze und geneigter Dachfläche, wenn dadurch die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Ein Vor- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen von festgesetzten Baulinien und ein Vortreten vor die festgesetzte Baugrenze bis zu max. 1,25 m gemäß § 23 BauNVO auf den Baugrundstücken, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Soweit eine Baulinie bzw. Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt, ist das Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen nur ab dem 1. Obergeschoß zulässig, wenn die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen.

   Die Länge der vor- und zurücktretenden Gebäudeteile darf 1/3 der gesamten Hauslänge von 10 m nicht überschreiten.

3. Eine Abweichung in der Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

4. Eine Abweichung von den festgesetzten Hauptrichtungen der Gebäudeaußenseiten für einzelne Bauteile, wie Treppenhausseiten, Balkone und Loggien, wenn das Gesamtbild der Fassadengliederung gewahrt bleibt.

5. Eine geringere Durchfahrtshöhe als 3,5 m bei den festgesetzten Durchfahrten, wenn sich bei der betreffenden Objektplanung ergibt, daß die Durchfahrt nicht für die Feuerwehrfahrzeuge benötigt wird.

6. Eine Überschreitung der festgesetzten Begrenzung der Flächen für Kfz-Gemeinschaftsgaragen in Kerngebiete, wenn dies nach der Nutzung der Innenblockbereiche vertretbar ist.

7. Die ebenerdige Anordnung von offenen Kfz-Stellplätzen, die nachweislich nach der GarVO für Besucher erforderlich sind, hiervon jedoch höchstens 50 %, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und die Belange des Verkehrs nicht entgegenstehen.

8. Die Errichtung einer Garage je Einzelhaus in der Erdgeschoßzone innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den festgesetzten WA-Gebiet zwischen der Märkischen Straße und der Waldemarstraße - östlich der öffentlichen Grünfläche (Planstraße A und D; verkehrsberuhigter Bereich) - ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn nachgewiesen wird daß die festgesetzte Tiefgaragenfläche für den erforderlichen Bedarf nicht ausreicht.
Jeweils zwei Garagen dürfen an den Grenzen der Einzelhäuser zusammengefaßt werden. Eine andere zusammengefaßte Anordnung dieser Garagen ist unzulässig.

9. Die Unterschreitung, der als Mindestgrenze festgesetzten Geschoßzahl für Gebäudeteile, die im rückwärtigen Bereich an eine straßenseitige Grundstücksüberbauung angrenzen, wenn sich dies auf die Straßenansicht der Gebäude nicht auswirkt.

X

D. Planaufhebung

Durch diesen Bebauungsplan Nr. III/3/47.06 (1) wird der nördliche Bebauungsplan Blatt Nr. 4 für die festgesetzten Fluchtlinien der Märkischen Straße - förmlich festgestellt am 21.03.1903 - und für die Fluchtlinien der Waldemarstraße - förmlich festgestellt am 31.08.1895 - aufgehoben.

X 10. Zulässig sind Zu- und Abfahrten an den besonders dafür gekennzeichneten Stellen an der Märkischen Straße und der Waldemarstraße, wenn sie sich nach Detailuntersuchungen insbesondere anhand von Bauantragsunterlagen für vorteilhaft erweisen sollten und sich für die Verkehrsberuhigung auf der Waldemarstraße und der Märkischen Straße nicht nachteilig auswirken (vergl. Baunutzungsplan Teil A).

gem. durch Ratsbeschluß v. 23.02.84

Stadt Bielefeld
- Der Oberstadtdirektor -
Planungsamt
i.A.