Bebauungsplan

Nr. III/4/13.00

„Bodelschwinghstraße-Osningstraße“
(ehemakls Durchführungsplan 4a)

Stieghorst

Satzung

Text

und

Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen B-Plan)

3_4_1300_text.pdf

1. Ausfertigung

Erläuterungen

zum Durchführungsplan 4 a

Bodelschwinghstrasse - Osningstrasse.

Gemäß § 10 des Gesetzes über Maßnahmen zum Wiederaufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz NRW vom 29. 4. 1950/52) wird der Durchführungsplan 4 a - Bodelschwinghstrasse - Osningstrasse - aufgestellt.

Der Durchführungsplan enthält die Aufteilung des Gebietes in Bau-, Frei - und Verkehrsflächen sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Höhe, Fläche, Dachform, Ausrichtung und Aufgliederung der Baumassen.

Die Aufstellung des Durchführungsplanes ist notwendig, um eine befriedigende Lösung der Bebauung in diesem landschaftlich reizvollen Gebiet zu erreichen.

Der Plan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen: +16/6

Die Nordostecke der Parzelle 1706/13 der Gemarkung Sieker Flur 17, die Nord - bzw. Ostgrenzen der Parzellen 1706/13, 16/4, 326, 327, 554, 558, 555, 12, 18, 19, 20, 8, 352/2, 1, 322, 700/319, 451, 316, die Westgrenzen der Parzellen 451, 1311/315, die Nordost - und Nordwestgrenze der Parzelle 1309/314, gradlinig über den Paderborner Weg, die Parzellen 312/1, 312/2 bis zur Westecke der Parzelle 359/9768, die Stadtgrenze in südöstlicher Richtung bis zur Südecke der Parzelle 24/912, die Südostgrenzen der Parzellen 24/912, 765/235, 764/234, gradlinig über die Osningstrasse, die Ostseite der Osningstrasse bis zur Nordecke der Parzelle 488, diagonal über die Osningstrasse zum Ausgangspunkt zurück.

Dieses Gebiet ist im Fluchtlinienplan (Anlage 1) nach Katastergrenzen dargestellt.

Die zur Bebauung ausgewiesene Fläche gehört der Bauzone C an und ist reines Wohngebiet. In diesem Gebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden. Die Unterbringung von gewerblichen Betrieben - auch Kleingewerbebetrieben - ist unzulässig. Zulässig sind aber Geschäftsläden, Schankräume und ähnliche Anlagen, die der unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung des Wohngebietes dienen.

Für die Lage und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Baukörper und der von außen sichtbaren Bauteile des Daches und der Aussenwände sind maßgebend:

a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1)
b) der Baugestaltungsplan (Anlage 2).

Im Plangebiet sind nur Häuser in massiver Bauweise mit hellem Aussenputz zugelassen. Der Ausbau der Dachgeschosse bei einem Neigungswinkel unter 48° ist nicht statthaft.

Die Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei der vorhandenen und durch den Durchführungsplan zu vervollständigenden Einzelhausbebauung jeweils auf dem Baugrundstück unterzubringen. Für die neue Bebauung sind Garagen in ausreichender Zahl im Gebiet ausgewiesen. Sammelgaragen dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

Vorgärten und Bauwiche sind in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Sie dürfen weder zu gewerblichen Zwecken irgendwelcher Art noch zur Aufstellung von Hausrat, als Stand - oder Lagerplatz, zu Schaustellungen oder erbezwecken benutzt werden.

Zufahrten sind im Bereich des Vorgartens und Bauwiches nur als befestigte Spurstreifen in Pflasterung oder Plattenbelag auszuführen. Kellergaragen mit Rampen sind nicht zulässig. Die Art und Lage der Einfriedigungen sind im Baugestaltungsplan angegeben. Massive Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die gartenmässige Nutzbarkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäuden darf nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

Vorhandene öffentliche Wege, die im Durchführungsplan nicht mehr als solche ausgewiesen sind, gelten als aufgehoben und eingezogen.

Für die im Durchführungsplan eingezeichnete bestehende Bebauung einzelner Grundstücke gilt folgendes:

Die jetzt vorhandene Gebäudehöhe (Geschoßzahl) gilt als Festlegung für die Bebauung der Höhe nach und zwar auch bei Wegfallen der bestehenden Gebäude und Neubebauung der Grundstücke. Im übrigen gelten auch für diese Grundstücke die Festlegungen des Durchführungsplanes.

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen. Für sie ist die Bauordnung der Stadt Bielefeld maßgebend.

Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Die Belange des Natur - und Landschaftsschutzes werden gewahrt.

Die Hauptversorgungsleitungen werden, soweit sie nicht vorhanden sind, vor Baubeginn verlegt.

Die Neuordnung des Grund und Bodens innerhalb des Durchführungsplangebietes soll mit den Grundstückseigentümern auf freiwilliger Grundlage durch An - und Verkauf erfolgen.

Der Gemeinde entstehen folgende Kosten:

1) Grunderwerb	20.000,-- DM
2) Wegebau	13.200,-- DM
3) Anlage der öffentlichen Grünflächen	5.000,-- DM
	38.200,-- DM

Die Durchführung des Planes soll bis 1960 beendet sein.

Durch diesen Durchführungsplan werden

a) alle bereits förmlich festgestellten Fluchtlinien und

b) der am 30. Juli 1956 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Durchführungsplan 4 a (Stückenstrasse - Bodelschwinghstrasse - Osningstrasse)

aufgehoben.

Bielefeld, den 13. März 1958
- Planungsamt -

Der Bauausschuss faßte in seiner Sitzung am 13. März 1958 den nachstehenden Beschluß:

"Der Bauausschuss empfiehlt dem Rat, folgenden Beschluß zu fassen:

Der Durchführungsplan 4 a - Bodelschwinghstrasse - Osningstrasse - nebst Erläuterungen wird beschlossen.

Durch diesen Plan wird der am 30. Juli 1956 vom Rat der Stadt förmlich festgestellte Durchführungsplan 4 a (Stückenstrasse - Bodelschwinghstrasse - Osningstrasse) aufgehoben."

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 2. April 1958 aufgestellt.

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr

Bielefeld, den 15. April 1958

STADT BIELEFELD 83

Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29.4.1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 21. April 1958 bis 19. Mai 1958 offengelegen.

Der Oberstadtdirektor
I.A.

Stadtinspektor Verw.-Aug.

Bielefeld, den 22. Mai 1958

Die [X] eingetragene Änderung dieses Plans hat der Rat der Stadt Bielefeld am 25. 6. 1958 beschlossen.

Bielefeld, den 15. Juli 1958

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (G . NW. S.) ist mit Verfügung vom 29. Aug. 1958 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 29. Aug. 1958

Der Regierungspräsident
Akt. Z.: 34, II-51-21-01/11

Im Auftrage:

Der Regierungspräsident 71 Detmold

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 24. Sept. 1958 förmlich festgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister Ratsherr Bgmstr.

Bielefeld, den 1. Oktober 1958

BiBauO 1928 - Auszug für Bauklasse C || baul. Ausnutzbark. (allgemein)

der Nachbargrenze um das Maß ihrer Ausladung entfernt bleiben. Die Gesamtbreite dieser Balkone, Erker, Galerien und geschlossenen Vorbauten darf nicht mehr als $^2/_3$ der Frontlänge eines Gebäudes betragen. Erker und geschlossene Vorbauten dürfen hierbei höchstens $^1/_3$ der Frontlänge einnehmen. Soweit diese Vorbauten über dem Bürgersteig liegen, bedürfen sie der Genehmigung des Magistrats außer der baupolizeilichen Erlaubnis.

i) Treppenstufen dürfen nur bei einer Bürgersteigbreite von mindestens 3 m bis zu 0,20 m in den Bürgersteig vorspringen.

k) Tore und Türen an den Straßen und in Vorgärten dürfen nur dann nach außen aufschlagen, wenn sie beim Öffnen nicht über die Baufluchtlinie vortreten.

l) Fenster und Schlagläden dürfen, auch in Vorgärten, nur dann nach der Straße aufgehen, wenn sie mit der Unterkante ihrer Flügel mindestens 2,25 m über dem Bürgersteig liegen.

§ 7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

1. Das Stadtgebiet wird bezüglich seiner baulichen Ausnutzbarkeit in folgende Bauzonen eingeteilt:

   Bauzone A: gemischte Bauweise, Industrie- und gewerbliche Betriebe;

   Bauzone B: Wohngebiet, gemischte Bauweise, Kleingewerbebetriebe;

   Bauzone C: Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäudegruppen, keine gewerblichen Betriebe.

2. Die Bauzone A wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:
   Kreuzstraße, Nebelswall, Oberntorwall bis Stapenhorststraße, Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Arndtstraße, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße, Apfelstraße, Deciusstraße, Ditfurthstraße, Schwalbenstraße, gerade Linie von Schwalbenstraße bis Schmalenbachstraße, Schmalenbachstraße, gerade Linie von Schmalenbachstraße bis Hellingstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg, Ziegelstraße, Heeper Straße bis zur Eisenbahnstrecke Bielefeld—Lage,von hier aus gerade Linie bis zur Ravensberger Straße, Ravensberger Straße, Oststraße, Spindelstraße, Ölmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße, Gerichtstraße, Detmolder Straße bis zur Kreuzstraße.

3. Die Bauzone B wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

   a) Nördliche und östliche Stadtgrenze, Detmolder Straße, Grenze der Bauzone A, Bismarckstraße, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, gerade Linie von der Lampingstraße bis zur Drögestraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße.

BiBauO 1928

baul. Ausnutzbark (allgem. + Bauklass A)

b) Mühlendamm, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, südliche Stadtgrenze bis zum Kantensiek, Kantensiek, Gütersloher Straße, Am Sparenberg, Spiegelstraße, Kreuzstraße, Nebelstor;

c) Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, Stapenhorststraße bis Hindenburgstraße.

4 Die Bauzone C wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt·

a) Westliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B und A;

b) östliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B

5. Für die Grenzstraßen gelten folgende Bauzonen:

a) Kreuzstraße beiderseitig B, Nebelswall beiderseitig C, Oberntorwall westlich C, östlich A, Hindenburgstraße und Elsa-Brändström-Straße westlich B, östlich A, Arndtstraße südlich C, nördlich A, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße beiderseitig C, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße beiderseitig B, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße beiderseitig A, Apfelstraße, Deciusstraße, Ditfurthstraße, Schwalbenstraße, Schmalenbachstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg und Ziegelstraße beiderseitig B, Heeper Straße beiderseitig A, Ravensberger Straße beiderseitig B, Oststraße beiderseitig A, Spindelstraße, Ölmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße und Gerichtstraße beiderseitig B;

b) Detmolder Straße beiderseitig C, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße beiderseitig C, Mühlendamm, Gütersloher Straße beiderseitig B, Am Sparenberg, Spiegelstraße beiderseitig C

6. Bei den Grenzstraßen mit beiderseitig gleicher Bauzone reicht die Zonengrenze bis 28,00 m hinter die Baufluchtlinie in die angrenzende Bauzone hinein[4]).

§ 7a. (Bauklasse A)

Für alle Grundstücke im Stadtgebiet gelten folgende Bestimmungen über den Hofraum, soweit nicht in § 7b und § 7c besondere Einschränkungen vorgesehen sind.

1. Grundstücke, welche durchschnittlich nur 6 m tief sind, dürfen vollständig bebaut werden, wenn für Zuführung von Licht und Luft hinreichend gesorgt ist.

2. Von allen übrigen Grundstücken muß eine Fläche als Hof unbebaut bleiben. Diese unbebaubare Fläche muß bei Grundstücken innerhalb der alten Wälle $^3/_{10}$, bei den übrigen Grundstücken $^4/_{10}$ desjenigen Grundstückteils

4) § 7 ist durch die 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1936 neu gefaßt

BrBauO 1928

baul. Ausnutzb.
(Bauklasse A)

betragen, welcher hinter einer um 6 m hinter der Baufluchtlinie zu dieser parallel gezogenen Linie liegt. Mindestens muß aber ein Haupthof von 30 m² Fläche mit 5 qm geringster Abmessung frei bleiben.

Innerhalb der alten Wälle liegt das Gebiet, welches von der nach dem alten Stadtkern belegenen Seite des Nebelswalles, des Oberntorwalles bis Bürgerweg, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes, des Siekerwalles und der Nordseite der Kreuzstraße vom Siekerwall bis zum Nebelswall begrenzt wird. Die außerhalb dieser Grenzen liegenden anderen Seiten des Nebelswalles, des Oberntorwalles, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes und der Kreuzstraße rechnen zum Gebiet außerhalb der alten Wälle.

Die unbebaubare Fläche muß bis zur Größe von 60 qm als ein einziger Haupthof frei liegen bleiben, die geringste Abmessung des Haupthofes muß bei einer Größe bis zu 40 qm einschl. 5 m, darüber hinaus 6 m betragen.

3. Bei der Berechnung des freien Raumes werden unbebaut bleibende Teile von weniger als 10 qm Grundfläche, wenn sie nicht an der Straße liegen, sowie Pflichtvorgärten nicht mitgerechnet. An Haupthöfen von mindestens 40 qm Größe gelten die unter offenen Balkonen liegenden Flächen bis zu $^1/_{20}$ der Hoffläche höchstens jedoch bis zu 3 qm Größe als unbebaut, alle sonstigen unter Balkonen, Hofüberdachungen und ähnlichen Ausbauten liegenden Flächen gelten als bebaute Flächen, indessen können seitlich offene Glasdächer in Erdgeschoßhöhe in sonst vorschriftsmäßigen Haupthöfen bis zu $^1/_4$ der Haupthoffläche von der Polizeiverwaltung gestattet werden, wenn sie nicht über Fenstern von Wohnräumen liegen.

4. Werden benachbarte Grundstücke derart bebaut, daß die Höfe (unbeschadet einer bis zur Höhe von 2,0 m zulässigen Grenzmauer) eine zusammenhängende Fläche bilden, so genügt es, wenn diese Fläche die in Absatz 2 vorgeschriebene Größe für Haupthöfe enthält, sofern im übrigen auf jedem Grundstück $^3/_{10}$ bzw. $^4/_{10}$ des hinter der 6-m-Linie liegenden Teiles unbebaut bleiben. Diese Bestimmung gilt nur für Hauptgebäude an der Straße und nur in Gebieten der Bauklasse A. Auf die Anwendung dieser Bestimmung haben die beteiligten Grundstücksbesitzer aber nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtliche beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist. Läßt ein zu einer Hofgemeinschaft gehörender Grundstücksbesitzer zu, daß ein anderer seinen Anteil an dem gemeinsamen Hofe verändert, so ist ersterer verpflichtet, sein Grundstück den allgemeinen Vorschriften dieser Baupolizeiordnung entsprechend einzurichten.

5. In Straßen von höchstens 9 m Breite zwischen den Straßenfluchtlinien in dem Gebiet außerhalb der alten Wälle (Wohnstraßen) müssen die Ge-

Bi Bau O 1928

bäul. Ausnutzba (Bauklasse A+B

bäude ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen oder Nebenanlagen von Wohnstätten sein. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind nach Anhörung des Bauausschusses zulässig, wenn sie ohne Kraftbetrieb oder mit elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet und so betrieben werden sollen, daß sie nicht durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind. In allen Fällen sind die Schauseiten so auszubilden, daß sie das Bild der Wohnstraße nicht beeinträchtigen. Dieselben Vorschriften gelten auch für die Umgebung der Kirchen der staatlich anerkannten Konfessionen innerhalb der alten Wälle.

In den Wohnsiedlungen

Am Lehmstich, begrenzt vom Eisenbahndamm, von der Stadtheider Straße, der Straße Am Lehmstich, Braker Straße, Milser Straße und an der Engersche Straße;

an der

Oldentrupper Straße, begrenzt von der Spindelstraße, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Sieker, vom Stieghorster Weg, von der Alemannstraße, Oldentrupper Straße, Wilbrandstraße;

Am grünen Winkel, begrenzt von der Ziegelstraße, vom Fichtenweg, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Heepen, von der Planstraße 763;

an der

Detmolder Straße, begrenzt von der Oststraße, den Straßen Am Tempel, Königsbrugge, Detmolder Straße, An der Krücke, Im Siekerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

sind gewerblichen Zwecken dienende Gebäude unzulässig. Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten ohne Kraftbetrieb können ausnahmsweise nach vorheriger Zustimmung des Magistrats und der Baupolizeiverwaltung genehmigt werden.

6. Über die Höhe der Gebäude s. § 9a.

§ 7b (Bauklasse B)

Für Grundstücke der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten neben den vorhandenen allgemeinen folgende besondere Bestimmungen über die Ausnutzung der Fläche:

1. von allen Eckgrundstücken mit Pflichtvorgärten muß mindestens 1/5, von allen übrigen Grundstücken müssen mindestens 2/5 des hinter der Baufluchtlinie liegenden Grundstücksteiles unbebaut bleiben. Die Freiflächen dürfen jedoch nicht geringer werden als nach einer Berechnung gemäß § 7a.
2. Eine Bebauung ist nur bis zu 1/3 der Baublocktiefe, gemessen zwischen den Baufluchtlinien, höchstens aber bis zu 28 m hinter der Baufluchtlinie,

BrBauO 1928

baul Ausnutzbar (Bauklasse B+C)

zulässig, jedoch sind Einfriedigungsmauern bis zu 2 m Höhe, Gartenhallen und Lauben von höchstens 25 qm Grundfläche und 5 m Gesamthöhe bis zum Dachfirst mit 5 m Abstand von allen anderen Gebäuden und den Nachbargrenzen auch auf den sonst unbebaubaren Flächen statthaft.

3. Bei einer Blocktiefe von mehr als 80 m darf ein Hinterhaus, bei mehr als 95 m Blocktiefe dürfen zwei Hinterhäuser errichtet werden. Diese Hinterhäuser dürfen nur Erdgeschoß und Dachgeschoß und nur eine Wohnung für eine Familie erhalten. Über der Kehlbalkenlage dürfen von einer feuersicheren Treppe aus zugänglich zwei Schlafräume eingerichtet werden. Viehställe dürfen in oder bei den Hinterhäusern nicht eingerichtet werden. Die Hinterhäuser dürfen nicht auf der Grenze und nicht aneinander gebaut werden und müssen mindestens 28 m von allen Baufluchtlinien und mindestens 12 m von allen Hauptgebäuden entfernt bleiben. Die zugehörigen Hausgrundstücke müssen katasteramtlich vermessen, eingesteint, grundbuchlich fortgeschrieben und durch einen mindestens 3 m breiten Weg von der Straße zugänglich gemacht werden, dessen dauernder Bestand zugunsten des Hinterhauses grundbuchlich zu sichern ist.

In diesen Zugangsweg ist der Anschluß an die Straßenkanalisation zu legen. Der Zugangsweg muß an der Straße ein verschließbares Tor erhalten und muß, wenn er länger als 40 m ist, bei Dunkelheit beleuchtet werden, bis das Tor verschlossen wird.

4. Für alle Gebäude im Gebiet der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten die Vorschriften des § 7a Absatz 5 über die Benutzung der Gebäude.

5. Über die Höhe der Gebäude s. § 9b.

§ 7c (Bauklasse C)

Für die Bauklasse C der offenen Bauweise gelten außer den Vorschriften unter § 7a und b noch folgende besonderen Vorschriften:

1. Von allen Eckgrundstücken müssen mindestens $^2/_5$, von allen übrigen Grundstücken mindestens $^3/_5$ des hinter der Baufluchtlinie liegenden Teiles unbebaut bleiben.

2. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind unzulässig, Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten können ausnahmsweise eingerichtet werden, sofern sie den Bestimmungen in § 7a Ziffer 5 entsprechen.

Unbebaute Grundstücke oder unbebaute Grundstücksteile dürfen nicht zum gewerbsmäßigen Lagern von Bau- oder Brennstoffen, Altwaren usw. verwendet werden.

3 Über die Höhe der Gebäude s. § 9c.

Br BauO 1928

Gebäudeabstand (Bauklasse C) + Gebäudehöhe (allgemein)

§ 8 c (Bauklasse C)

1. In dem Gebiet der offenen Bauweise durfen die Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, außer Nebengebäuden, welche auf dem bebaubaren hinteren Grundstücksteile in einem Abstande von mindestens 8 m vom Hauptgebäude errichtet werden sollen und deren Gesamthöhe bis zum First 7 m nicht übersteigt. Zwei oder drei Gebäude durfen zu einer Gebäudegruppe aneinander gebaut werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 35 m beträgt und die gleichzeitige Ausführung der Gebäude gesichert ist. Mehrere Hauptgebäude auf demselben Grundstück müssen, wenn sie nicht nach vorstehender Bestimmung aneinander gebaut werden, die nach § 8 Ziffer C 2 erforderlichen Abstände voneinander halten, wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken.

2. Der Bauwich muß bis 15 m Gebäudetiefe einen durchschnittlichen Grenzabstand von mindestens 5 m ergeben, bei größerer Gebäudetiefe ist der Grenzabstand gemäß § 8 a zu verbreitern. Freitreppen sowie Schutzdächer über diesen, über Eingängen im Erdgeschoß und Vorfahrten, ferner unbedeckte Terrassen, deren Fußboden bis höchstens zum Erdgeschoßfußboden reicht, dürfen in den Bauwich vorspringen, müssen jedoch mindestens 3 m von der Grenze zurückweichen. Im übrigen darf kein Gebäudeteil und keine Überbauung näher als 4 m an die Nachbargrenze herantreten. Diese Bauwichvorschriften gelten für folgende Straßen und Flächen nur bei Errichtung von Gebäudegruppen:

   Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bielsteinstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbrede, Kreuzbrede in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis zur Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche[5]).

Einzelhäuser dürfen mit keinem Bauteil näher als 3 m an die Grenze heranrücken.

Gebäudehöhe

Vollgeschosse liegen oberhalb der Erdoberfläche und sind von senkrechten Umfassungswänden umgeben. Das unterste Vollgeschoß ist das Erdgeschoß. In nicht waagerechtem Gelände kann zugelassen werden, daß der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 50 cm unter die Erdoberfläche gelegt wird.

Kellergeschoß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschoß. Die Unterkante der Kellergeschoßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschoß als Erdgeschoß.

[5]), [6]) Neufassung bzw. Einfügung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Jan. 1936

Gebäudehöhe (allgemein)

Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden[6]).

§ 9a (Bauklasse A)

1. Gebäude an der Straße durfen in den Frontwänden stets 6 m hoch und nicht höher als 18 m errichtet werden. Es dürfen indessen über dem Kellergeschoß höchstens funf Wohngeschosse einschließlich Erdgeschoß errichtet werden. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn die Unterkante seiner Decke höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdreich liegt. In diesen Grenzen sind folgende Bestimmungen maßgebend:

   a) Innerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe die Straßenbreite um deren Hälfte, jedoch höchstens um 4 m übersteigen.

   b) Außerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe bei Straßen bis zu 10 m Breite das Maß der Straßenbreite um 2 m übersteigen, an allen breiteren Straßen dürfen die Gebaude nur so hoch errichtet werden, wie die Straße breit ist, mindestens jedoch 12 m hoch.

2. Als Höhe der Gebäude gilt der Abstand von der Oberkante des Bordsteines vor der Mitte des Gebaudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche, bei Giebelwänden bis zu 1/3 der Höhe des Giebeldreiecks. Alle Dachflachen mussen innerhalb einer Umgrenzungslinie bleiben, die durch die zulässige Fronthöhe und eine im Winkel von hochstens 45 Grad zur waagerechten ansteigenden Linie gegeben ist.

3. Als Straßenbreite gilt die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander. Für Gebäude, vor welchen die Straßenbreite wechselt, gilt die mittlere Breite. An Stellen, wo Querstraßen einmünden, wird zur Berechnung der Straßenbreite die durch die Querstraße unterbrochene Straßenfluchtlinie in der größeren Breite gerade durchgezogen gedacht.

4. Den Straßen sind die öffentlichen Platze gleichgestellt.

5. Wird ein Gebäude hinter der Baufluchtlinie errichtet, so wird der Abstand von der Baufluchtlinie für die Höhenbemessung zur Straßenbreite hinzugerechnet.

6. Bei Eckgebäuden ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch in der schmaleren Straße, wenn diese 10 m oder mehr breit ist, auf eine Länge von 20 m, von der Ecke ab gerechnet, zulässig. Dieses Maß von 20 m verringert sich, wenn die schmalere Straße unter 10 m breit ist, um das Doppelte der Minderbreite, jedoch nicht unter 12 m. Bei allen Eckgebäuden, auch bei solchen, welche auf mindestens drei Seiten von Straßen begrenzt werden, kann ein Durchschnittshohenmaß zugelassen werden.

[5]), [6]) Neufassung bzw Einfugung auf Grund der 1 Anderungsverordnung vom 9 Jan 1936

Br BauO 1928

Gebäudehöhe (Bauklasse C)

§ 9b (Bauklasse B)

Die Höhe der Gebäude darf über dem Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche im geregelten Gelände höchstens 12 m betragen. Das Dach muß nach allen Seiten unter einem Winkel von höchstens 60 Grad abfallen. Innerhalb des sich ergebenden Umrisses ist jegliche Höhenentwicklung und Dachbildung zulässig, jedoch dürfen die Gebäude über dem Erdgeschoß nur ein Obergeschoß als massives Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. Über den Kehlbalken dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eingerichtet werden. Statt des ausgebauten Dachgeschosses kann in besonderen Fällen ein massives Vollgeschoß von der Polizeiverwaltung mit Zustimmung des Bauausschusses zugelassen werden, wenn das darüberliegende Dachgeschoß unter höchstens 45 Grad Neigung angelegt wird und keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen erhält. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn in ihm eine selbständige Wohnung liegt oder die Unterseite der Decken höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdboden liegt. Der Drempel des Dachgeschosses darf nicht höher sein als 1,60 m. Wird ausnahmsweise statt des ausgebauten Dachgeschosses ein massives Vollgeschoß zugelassen, so ist über diesem Vollgeschoß kein Drempel zulässig.

Über der zulässigen Höhe sind an jeder Seite Giebel und Dachausbauten bis zu einem Achtel der zulässigen Gebäudewandfläche, aber höchstens bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Kleine Dachgauben von je 0,50 qm Fläche sind außerdem zulässig.

Ausgenommen von der Beschränkung in der Höhe und der Geschoßzahl, abgesehen von der Höchstzahl in § 9a sind die Vordergebäude an der Oststraße von der Spindelstraße bis zur Detmolder Straße, der Rohrteichstraße, der Gütersloher Straße und dem Ehlentrupper Weg zwischen Ost- und Wilbrand-Straße.

§ 9c (Bauklasse C)

1. Im Gebiet der offenen Bauweise darf die Gebäudehöhe höchstens 10 m betragen und an jeder Seite sind über der zulässigen Höhe Giebel- und Dachausbauten bis zu 1/10 der zulässigen Gebäudewandfläche und bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Die Gebäudehöhe an den den Nachbargrenzen zugewandten Seiten darf in keinem Bauteile mehr als das Zweifache des Grenzabstandes betragen. Ist der Grenzabstand an der betreffenden Seite verschieden groß, so ist für jeden Teil der Seite der Grenzabstand vor ihr maßgebend.

2. Die Gebäude dürfen außer dem Erdgeschoß nur ein Ober- und ein Dachgeschoß erhalten, jedoch darf die nutzbare Gesamtfläche der ausgebauten Räume im Dachgeschoß einschließlich des Treppenhauses nur bis 2/3 der im Obergeschoß bebauten Grundfläche betragen. Hierbei werden eingebaute Schränke in Anrechnung gebracht.

B: BauO 1928

Gebäudehöhe (Bauklasse C)

3. Für folgende Straßen und Flächen gelten statt der vorstehenden Bestimmungen in Ziffer 1 und 2 die Bestimmungen in § 9b:

Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bielsteinstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbrede, Kreuzbrede in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis Planstraße 9, Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche[7]).

B. Über die Gebäude

§ 10. Feuerbeständige und feuerhemmende Bauweise

1. Feuerbeständige Bauweise

Als feuerbeständig gelten: Wände, Decken, Unterzüge, Träger, Stützen und Treppen, wenn sie unverbrennlich sind, unter dem Einfluß des Brandes und des Löschwassers ihre Tragfähigkeit oder ihr Gefüge nicht wesentlich ändern und den Durchgang des Feuers geraume Zeit verhindern.

Im besonderen gelten als feuerbeständig:

a) Wände aus vollfugig gemauerten Ziegelsteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen, kohlefreien Schlackensteinen oder Steinen aus anderen im Feuer gleichwertigen Baustoffen von mindesten einem halben Stein Stärke, ferner Betonwände aus mindestens 10 cm starkem, unbewehrtem Kiesbeton oder aus mindestens 6 cm starkem, bewehrtem Kiesbeton.

b) Decken aus Ziegelsteinen oder anderen unter a) aufgeführten Steinen oder Baustoffen bei Innehaltung der dort geforderten Mindestabmessungen.

c) Unterzüge und Träger aus Eisenbeton. — Eiserne Träger und Unterzüge gelten nur dann als feuerbeständig, wenn sie feuerbeständig ummantelt werden (siehe i).

d) Stützen und Pfeiler, wenn sie aus Ziegelsteinen, Beton oder Eisenbeton oder aus natürlichem, in Feuer hinreichend erprobtem Gestein hergestellt werden. — Stutzen aus Granit oder Marmor gelten nicht als feuerbeständig. Stützen aus Eisen müssen allseitig feuerbeständig ummantelt sein (vergl. i).

e) Dachkonstruktionen in Eisenbeton. — Dachkonstruktionen aus Eisen gelten nur dann als feuerbeständig, wenn die eisernen Binderkonstruktionen feuerbeständig ummantelt werden (vergl. i) oder wenn der Dachraum feuerbeständig abgeschlossen wird und unbenutzbar bleibt.

[7]) Neufassung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1930