

Bebauungsplan

Nr. III/4/25.00

„Detmolder Straße, Neueer Grünzug,
Hillegosser Straße, Stieghorster Straße“

Stieghorst

Satzung

Text und Begründung

und

Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960

3_4_2500_text.pdf

T e x t

und

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 4/25.00 für das Gebiet Detmolder Straße - Neuer Grünzug - Hillegosser Straße - Stieghorster Straße -

A

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan für das Gebiet Detmolder Straße - Neuer Grünzug - Hillegosser Straße - Stieghorster Straße - Nr. 4/25.00 - aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um

1. den Ausbau eines Teilstückes der Detmolder Straße (Bundesstraße 66) in einem Profil sicherzustellen, das der zu erwartenden Verkehrsbelastung entspricht;
2. die Schaffung eines dem Stadtteil Stieghorst entsprechenden Geschäftszentrums zu gewährleisten;
3. eine geordnete Erschließung, Nutzung und Bebauung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke sicherzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Die Südecke des Flurstückes 322, die Westseite der Flurstücke 322, 323, 326, 873, 870, 871, 331, 339, 340, 341, 343, 345, 346, 347, 892, die Südwestseite des Flurstückes 394, die Westseite der Flurstücke 894, 897, 895, 394, die Nordseite der Flurstücke 394, 369, 371, die West-, Nord- und Ostseite des Flurstückes 519, die Nord- und Ostseite des Flurstückes 361 bis zur Südostecke des Flurstückes 361, diagonal über die Hillegosser Straße bis zur Nordostecke des Flurstückes 341, die Südseite der Hillegosser Straße bis zur Nordostecke des Flurstückes 296, die Ostseite des Flurstückes 296, die Nord-, Ost- und Südseite des Flurstückes 277, die Südseite der Flurstücke 292, 290, die Nordostseite des Flurstückes 291, die Westseite des Flurstückes 283, die Nordostseite des Flurstückes 282, die Nord-, Ost- und Südseite des Flurstückes 419, die Nordost- und Ostseite des Flurstückes 420 bis zur Südostecke des vorgenannten Flurstückes, über die Detmolder Straße zur Nordwestecke des Flurstückes 882, die Südseite der Detmolder Straße (Bundesstraße 66) bis zur Nordwestecke des Flurstückes 666, diagonal über die Detmolder Straße.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
2. dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
3. dieser Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, 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 (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 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
 - e) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
2. die Grundstücksflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung,
3. die Verkehrsflächen,
4. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
5. die Versorgungsflächen (Trafostationen),
6. die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze),
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
8. Bindung für die Erhaltung von Bäumen.

Soweit im Bebauungsplan keine Festlegungen getroffen sind, gilt die Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 22. Dezember 1960, Seite 207).

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfaßt "Reines Wohngebiet", "Gemischtes Wohngebiet" und Gewerbe- und Industriegebiet".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Grundstücke im Bebauungsplangebiet - mit Ausnahme der Versorgungsflächen und der im Plan hellblau umrandeten Grundstücksflächen - die Vorschriften des § 7 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld verbindlich.

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen, die in hellblauer Farbe umrandeten Grundstücksflächen für die Aufnahme eines evgl. kirchlichen Zentrums, eines Postgebäudes, eines Sparkassengebäudes, einer Zweigstelle der Stadtbücherei und mehrerer Geschäftsgebäude bestimmt.

Die Gebäude, die auf den Grundstücksflächen errichtet werden, die im Bebauungsplan in hellblauer Farbe umrandet sind, dürfen im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß keine selbständigen Wohnungen erhalten.

Die nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes ausgewiesenen 2-geschossigen Wohnhäuser dürfen nur in Verbindung mit der Einrichtung von Gewerbebetrieben auf den südlich dafür vorgesehenen Grundstücksflächen errichtet werden.

2. Im "Reinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung durch die eingetragenen Baubegrenzungslinien (Baulinien) festgelegt. Bei den für eine Neubebauung ausgewiesenen Grundstücken ist die zulässige Geschosshöhe angegeben. Für die bebauten Grundstücke gelten bezüglich der zulässigen Geschosshöhe und der Dachausbildung die Bestimmungen der Bauordnung für die Stadt Bielefeld der Baugrundstücke

Soweit für die Grundstücke im "Gemischten Wohngebiet" und im "Gewerbe- und Industriegebiet" keine Festlegungen getroffen sind, gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Bestimmungen der §§ 7 -) der Bauordnung.

Zu A 1 b):

1. Durch die Baubegrenzungslinien (Baulinien) sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Die im Baunutzungs- und Bauregestaltungsplan eingetragenen Baukörper legen fest, wie die Gebäude innerhalb der Baubegrenzungslinien errichtet werden müssen. Die Überschreitung der Baubegrenzungslinien ist bis auf die unter C) aufgeführten Ausnahmen unzulässig.
2. Für die ausgewiesenen Vorgartenflächen gelten die Bestimmungen des § 25 der Bauordnung.
3. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dieses erfordern.

Zu A 1 c):

Die Einstellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

Soweit in Sammelanlagen Einstellplätze oder Garagen einzelnen Baugrundstücken zugeordnet sind, ist auf diesen Baugrundstücken die Errichtung von Einstellplätzen und Garagen unzulässig.

Sind für Baugrundstücke keine Einstellplätze oder Garagen ausgewiesen, müssen die nach der Reichsgaragenordnung zu schaffenden Einstellplätze oder Garagen gemäß § 2 RGAO "auf den Baugrundstücken oder in der Nähe" untergebracht werden.

Zu A 1 d):

Innerhalb des hellblau umrandeten Gebietes (Zentrum) bleibt die Abgrenzung der Grundstücke nach Gemeinbedarfs- und privaten Bauflächen einer endgültigen Regelung in Verbindung mit dem vorgesehenen Umlegungsverfahren vorbehalten.

Zu A 3):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind:
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der zum Anbau bestimmte öffentliche Weg zwischen den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegten Punkten A - A,
 - c) die öffentlichen Fußgängerverbindungswege zwischen den festgelegten Punkten B - B, C - C, D - D, E - E und ~~F - F~~ ^{zuführt} ~~F - F~~,
 - d) der innere öffentliche Grünzug mit Fußgängerverbindungsweg zwischen den festgelegten Punkten G - G,
 - e) die mit den Buchstaben H und I gekennzeichneten öffentlichen Spielplätze,
 - f) die Ladenstraße zwischen den Punkten K und K einschließlich des öffentlichen Platzes mit den notwendigen Zufahrten und kleineren Grünflächen - die genaue Abgrenzung und Festlegung der Erschließungsanlage in dem hellblau umrandeten Gebiet wird erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen - .
2. Soweit in den Baugebieten Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Wohnerschließungswege anzusehen.
3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor Beginn des Straßenausbaues 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 Verkehrsanlagen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Mittel- und Grünstreifen usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 8):

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan kenntlich gemachten vorhandenen Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festlegungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 des Bundesbaugesetzes folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1. a) Die Überschreitung der rückwärtigen Baubegrenzungslinien bei Anbauten an Vordergebäuden im "Reinen Wohngebiet", wenn die Bestimmungen des § 7 (21) der Bauordnung für die Stadt Bielefeld eingehalten werden.
b) Bei ausgewiesener Zeilenbebauung ist der vorstehende Absatz sinngemäß anzuwenden. Voraussetzung für eine Ausnahme ist hierbei jedoch, daß die Art der Zeilenbebauung und die Abstände der Zeilen untereinander nicht beeinträchtigt werden.
2. Die Parallelverschiebung der durch Baubegrenzungslinien ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen. Öffentliche und nachbarliche Interessen dürfen nicht entgegenstehen; die Abstandsvorschriften der Bauordnung müssen eingehalten werden.
3. Die Überschreitung der seitlichen Baubegrenzungslinien (bei Zeilenbauten nur an den Kopfseiten), wenn die Nutzungs- und Abstandsvorschriften der Bauordnung eingehalten werden.
4. Bei Gebäudegruppen eine Abweichung von der Anzahl der Hauseinheiten.
5. Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere Baugruppen einheitlich errichtet oder einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt werden. Für die Gebäude in dem hellblau umrandeten Gebiet sind mit Ausnahme des Kirchengebäudes die festgelegten Dachformen jedoch verbindlich.
6. Abweichungen von der vorgesehenen Baukörperanordnung in dem hellblau umrandeten Gebiet, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.

D.

- Bodenordnung -

Für das Bebauungsplangebiet wird das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes angeordnet.

E.

- Kostenschätzung -

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten:

a) Abbruch und Entschädigung:	219.000,-- DM
b) Grunderwerb und Anlegen der öffentlichen Grünanlagen (Parks):	413.000,-- DM
c) Grunderwerb und Anlegen der öffentlichen Grünanlagen (Erschließung)	169.000,-- DM
d) Grunderwerb und Ausbaukosten der öffentlichen Straßen und Wege (Erschließung)	410.000,-- DM
	<hr/>
	1.211.000,-- DM
	=====

Bielefeld, den 11. Oktober 1961

Planungsamt

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 1961 nachstehenden Beschluß gefaßt:

"Der Bauausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluß zu fassen:

Für das Gebiet Hillegoßer Straße - Östliche Stadtgrenze - Neuer Grünzug (Teilgebiet, für das am 19. Juli 1961 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde) wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/26.CO gemäß Bundesbaugesetz beschlossen. Das Umlegungsverfahren wird gemäß §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes angeordnet."

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23 Juni 1960 (BGBl I S 341) am ~~25. Okt. 1961~~ vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 9. Nov. 1961

Im Auftrage des Rates der Stadt

W. Wessing Oberbürgermeister
H. Brühlmann Ratsherr
B. Bürgermeister Bürgermeister
U. Ullrich Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 13 Nov. 1961 bis 13. Dez. 1961 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 19. Dez. 1961

Der Oberstadtdirektor i.A.



Angst
Stadtdirektor

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 28. Feb. 1962 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. 167) am 28. Feb. 1962 vom Rat der Stadt als Sitzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 6. März 1962 Im Auftrage des Rates der Stadt

W. Wessing Oberbürgermeister
H. Brühlmann Ratsherr
B. Bürgermeister Bürgermeister
U. Ullrich Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S 341) mit Verfügung vom 30. März 1962 genehmigt worden.

Detmold, den 30. März 1962 Der Regierungspräsident

Akt. Z.: 34-51-21-01/165

Im Auftrage:



P. John

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 19. Mai 1962 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961: am 19. Mai 1962 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 22. Mai 1962 Der Oberstadtdirektor



Angst
Stadtdirektor

VI/3

VI/3
Bauordnung

Bauordnung für die Stadt Bielefeld

(Verordnung)

Vom 23. November 1960

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23. November 1960 die nachstehende Bauordnung für das Gebiet der Stadt Bielefeld beschlossen. Die Bauordnung wird mit Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten in Detmold erlassen.

Die Bauordnung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen: § 30 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden — Ordnungsbehörden-gesetz (OBG) — vom 16. Oktober 1956 (GS NW, S. 155),

Artikel 4 und 5 des Wohngesetzes vom 28. März 1918 (GS S. 23),

§ 1 und § 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (RGL I, S. 104),

§ 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGL I, S. 938),

§ 2 Abs. 3 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (RGaO) vom 17. Februar 1939 (RGL I, S. 219).

Inhaltsverzeichnis

<i>Abschnitt I: Verfahrensvorschriften</i>	4
§ 1 Gegenstand der Baugenehmigung	4
§ 2 Bauantrag und Bauvorlagen	6
§ 3 Baugenehmigung, Bauanfrage und Vorbescheid	11
§ 4 Besondere Anzeigen und Anträge, Überwachung der Bauausführung, bauaufsichtliche Abnahmen	13
§ 5 Ausnahmen und Befreiungen	16
 <i>Abschnitt II: Baunutzungsvorschriften</i>	17
Vorbem. vor § 6: Begriffe der Bauordnung	17
§ 6 Zugänglichkeit der Baugrundstücke, Lage der Gebäude an öffentlichen Straßen	21
§ 7 Bauliche Nutzung der Grundstücke	24
§ 8 Gebäudeabstände	37
§ 9 Gebäude, Geschosse	41
 <i>Abschnitt III: Bauvorschriften</i>	44
Vorbem. vor § 10: Einheitliche Technische Bestimmungen (ETB)	44
§ 10 Feuerschutz	44
§ 11 Sicherheit baulicher Anlagen	44
§ 12 Grund- und Kellermauern	45
§ 13 Wände	45
§ 14 Brandmauern	46
§ 15 Decken	47
§ 16 Dächer	48
§ 17 Treppen	49
§ 18 Feuerstätten	51
§ 19 Rauchkanäle, Rauchrohre	52
§ 20 Schornsteine	53
§ 21 Versorgungsanlagen	56

§ 22	Entwässerung der Grundstücke, Beseitigung der Abfallstoffe	57
§ 23	Lichtschächte	60
§ 24	Baugestaltung, Außenwerbung	60
§ 25	Vorgärten, Einfriedigung der Grundstücke	64
§ 26	Aufenthaltsräume, Nebenräume, Wohnungen	67
§ 27	Nutzung der Keller- und Dachgeschosse	70
§ 28	Einstellplätze, Rampen	71
§ 29	Holzhäuser, Behelfsbauten, Gartenlauben	72
§ 30	Bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung	73
§ 31	Öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude	74
§ 32	Landwirtschaftliche Bauanlagen	74
<i>Abschnitt IV: Sondervorschriften und Schlußbestimmungen</i>		<i>75</i>
§ 33	Schutzmaßnahmen, Arbeiterfürsorge	75
§ 34	Abbruch von Gebäuden	77
§ 35	Vorhandene bauliche Anlagen	78
§ 36	Veränderungen der Grundstücksgrenzen	79
§ 37	Übergangsbestimmungen	79
§ 38	Geldbuße bei Zuwiderhandlungen	80
§ 39	Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer	80
<i>Anlagen</i>		
Anlage A: Gesamtaufbauplan (liegt bei)		
Anlage B: Baunutzungstafel		81
Anlage C: Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters		82

Abschnitt I
Verfahrensvorschriften

§ 1

Gegenstand der Baugenehmigung

(1) *Grundsatz der Baufreiheit*

- 1 Das Recht der Baufreiheit darf im Rahmen der zum Schutze des Gemeinwohls erlassenen Vorschriften des öffentlichen Rechts ausgeübt werden.
- 2 Zu den Vorschriften des öffentlichen Rechts, die das Recht der Baufreiheit einschränken, gehört auch diese Bauordnung.
- 3 Um die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts zu gewährleisten, werden die baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken gemäß Absatz 2 der Baugenehmigungspflicht unterworfen.

(2) *Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen*

1 Die Einholung der Baugenehmigung ist erforderlich

1. für alle neuen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen über und unter der Erde;
dazu gehören u. a. auch:
Brücken, Tunnels, Privatstraßen, Tribünen, Sportanlagen, fliegende Bauten, Denkmale, Brunnen, Gründungen, freistehende Mauern, Pfeiler, Masten, freistehende Schornsteine, Hausschornsteine, Feuerstätten aller Art,
ortsfeste Kräne, Gasometer, Tankstellen, Lagerbehälter für brennbare Flüssigkeiten, elektrische Freileitungen, Bauteile in Verbindung mit Maschinen, Motoren oder Starkstromanlagen, Schuppen, Schutzdächer, Wohnlauben, Wochenendhäuser, Ställe, bewegliche Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (z. B. Verkaufsstände, Verkaufswagen),
2. bei bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen für die Herstellung oder Veränderung von tragenden oder unterstützenden Bauteilen und Dächern, von Bauteilen, die über die Umfassungswände vortreten, von Öffnungen aller Art in Brandmauern und Außenwänden, von Treppenanlagen, Aufzugschächten, Schornsteinen und Feuerstätten und deren Verbindung untereinander, von Abgasschornsteinen, Lüftungsschächten, von Grundstücksentwässerungsanlagen, von Anlagen der Außenwerbung und Grundstückseinfriedigungen,

3. unabhängig von baulichen Maßnahmen für die Veränderung in der Benutzungsart baulicher Anlagen, soweit für sie in der neuen Zweckbestimmung besondere bauaufsichtliche Vorschriften bestehen;
das gilt insbesondere für Aufenthaltsräume, Wohnungen, gewerbliche Betriebsstätten, Versammlungsräume, Lichtspieltheater, Lagerräume für leichtentzündliche Stoffe, Garagen usw.,
 4. bei Räumen, die gewerblichen Zwecken dienen, auch für jede Veränderung der inneren baulichen Einrichtung,
 5. für die nachstehenden baulichen Maßnahmen:
die Einrichtung von Bauhöfen und Lagerplätzen, das Aufstellen von Bauzäunen, Baubuden und Gerüsten auf oder unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen,
die Herstellung von Grundstückseinfriedigungen an den Straßen sowie von Stützmauern an den Straßen und Nachbargrenzen, die Anlage von Außenrampen, Grundstücksein- und -ausfahrten, auch im Bereich von Vorgärten,
alle für eine Bauausführung notwendigen Ausschachtungsarbeiten sowie größere Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken, auch wenn sie nicht in Verbindung mit baulichen Anlagen bestehen,
Anlagen und Einrichtungen zur Entwässerung der Grundstücke nach Maßgabe des § 22,
Anlagen der Außenwerbung,
Abbruch von Gebäuden nach Maßgabe des § 34.
- 2 Bestehende Feuerstätten dürfen nach einer baulichen Veränderung erst in Gebrauch genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister eine Bescheinigung darüber ausgestellt hat, daß gegen ihre Benutzung keine Bedenken bestehen.
- (3) *Nicht genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen*
- 1 Die Einholung der Baugenehmigung ist nicht erforderlich
 1. für die Herstellung, Veränderung oder Beseitigung von unbelasteten Wänden, soweit sie hinter der Baulinie liegen,
 2. für die üblichen Unterhaltungsarbeiten an den Außenwänden der baulichen Anlagen; dazu gehören auch das Verputzen, Verfugen und Anstreichen, nicht dagegen die Herstellung einer Plattenverkleidung,
 3. für die Errichtung von Gartenlauben im Sinne des § 29 Abs. 3.
 - 2 Auch die von der Baugenehmigung befreiten baulichen Anlagen müssen den materiellen Vorschriften dieser Bauordnung entsprechen.

- (4) *Bauliche Anlagen des Bundes, der Länder und der Stadt Bielefeld*
- 1 Für bauliche Anlagen des Bundes und der Länder gilt die „Verordnung über die bauaufsichtliche Behandlung von öffentlichen Bauten“ vom 20. November 1938.
 - 2 Für Bauarbeiten zur Herstellung oder Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen sowie der öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt Bielefeld, die unter der Leitung von Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes durchgeführt werden, ist keine Baugenehmigung erforderlich.
- (5) *Nach der Gewerbeordnung genehmigungspflichtige Anlagen*
- 1 Für die Errichtung von Anlagen, die nach den §§ 16 und 24 der Gewerbeordnung der besonderen Genehmigung bedürfen, ist eine Baugenehmigung nach § 1 dieser Bauordnung nicht erforderlich.
 - 2 Die nach der Gewerbeordnung genehmigten Anlagen unterliegen jedoch den Bestimmungen des § 4.
 - 3 Soweit die besondere Genehmigung nicht erforderlich ist, bedürfen auch die in den §§ 16 und 24 der Gewerbeordnung aufgeführten Anlagen der Baugenehmigung nach § 1 dieser Bauordnung; das gilt insbesondere bei der Wiederherstellung von ganz oder teilweise zerstörten Anlagen und bei der Veränderung genehmigter Anlagen, für die nach § 25 der Gewerbeordnung die besondere Genehmigung fortgilt.

§ 2

Bauantrag und Bauvorlagen

- (1) *Form und Inhalt des Bauantrags*
- 1 Der Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ist nach Baugrundstücken und Bauvorhaben getrennt schriftlich einzureichen.
 - 2 Für den Bauantrag ist der von der Baugenehmigungsbehörde vorgeschriebene Vordruck zu verwenden; der Vordruck muß richtig und vollständig ausgefüllt werden.
 - 3 Das Baugrundstück ist nach Straße, Hausnummer und Flurstück zu bezeichnen.
 - 4 Das Bauvorhaben ist nach Art und Anzahl der baulichen Anlagen zu beschreiben.
 - 5 Die Namen und Anschriften des Grundstückseigentümers, Bauherrn, Planverfassers und Antragstellers sind anzugeben.
 - 6 Der Bauantrag muß vom Bauherrn, Planverfasser und Antragsteller unterschrieben sein.

(2) *Nachweis der Verfügungsbefugnis*

- 1 Ist der Bauherr nicht der Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Baugrundstückes, so ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauantrag nachzuweisen.
- 2 Der Nachweis der Verfügungsbefugnis kann auch auf andere Weise geführt werden.

(3) *Notwendige Anlagen zum Bauantrag*

- 1 Dem Bauantrag müssen die zur Prüfung notwendigen Bauvorlagen gemäß Abs. 6 beigelegt werden.
- 2 Die Bauvorlagen sind in doppelter Ausfertigung auf dauerhaftem und lichtbeständigem Papier — eine Ausfertigung davon auf Pausleinwand — einzureichen.
- 3 In besonderen Fällen, vor allem wenn die Anhörung anderer Dienststellen erforderlich ist, kann die Vorlage zusätzlicher Ausfertigungen gefordert werden.
- 4 Die Bauvorlagen müssen die Größe DIN A 4 haben, Zeichnungen müssen auf diese Größe gefaltet sein und einen Heftrand von 3 cm Breite aufweisen.
- 5 Die Zeichnungen sind auf der Außenseite zweckentsprechend zu beschriften (z. B. „Lageplan“, „Erdgeschoß“) und mit dem Datum des Bauantrages zu versehen.
- 6 Die Bauvorlagen müssen vom Bauherrn und Planverfasser unterschrieben sein.

(4) *Genehmigungen oder Zustimmungen anderer Art*

Genehmigungen oder Zustimmungen anderer Dienststellen oder Personen, die auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften erforderlich sind, sollen vor der Einreichung des Bauantrages eingeholt und diesem als Anlage beigelegt werden.

(5) *Bearbeitung des Bauantrages*

Die Bearbeitung des Bauantrages kann nur erfolgen, wenn der Bauantrag und die Bauvorlagen richtig und vollständig sind, wenn der Nachweis der Verfügungsbefugnis des Bauherrn oder die Vollmacht des Antragstellers erbracht ist und wenn die erforderlichen Genehmigungen oder Zustimmungen anderer Art erteilt sind.

(6) *Bauvorlagen*

Dem Bauantrag sind die in Ziff. 1—10 aufgeführten Bauvorlagen beizufügen: die Bauvorlagen nach Ziff. 1—7 sind zusammen mit

dem Bauantrag einzureichen, die Bauvorlagen nach Ziff. 8—10 können nachgereicht werden.

1. *Abzeichnung der Flurkarte*

Die Abzeichnung der Flurkarte (Maßstab mindestens 1:1000) muß enthalten:

- a) das Baugrundstück,
- b) die Nachbargrundstücke und das rückwärtige Grundstück,
- c) die Namen der Eigentümer des Baugrundstückes und der Nachbargrundstücke,
- d) die Flurstück-Nr.

2. *Lageplan*

Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 auf einem besonderen Blatt anzufertigen. Er muß mit der Örtlichkeit übereinstimmen und folgende Angaben enthalten:

- a) Die Grenzen des Baugrundstückes (gelb darzustellen), die Lage des Baugrundstückes zur Himmelsrichtung, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Freiflächen und zu den Nachbargrundstücken.
- b) Die Bezeichnung des Baugrundstückes nach Straße, Hausnummer (soweit vorhanden) und Flurstück und die Namen der Eigentümer des Baugrundstückes und der Nachbargrundstücke.
- c) Die Fluchtlinien und Baulinien beiderseits der Straße, die Breite der Straße und des Bürgersteiges vor dem Baugrundstück, die Tiefe des Vorgartens und die Ein- und Ausfahrten für das Baugrundstück nach Lage, Anzahl und Abmessung.
- d) Die Bezeichnung des Baugebietes und der Baustufe.
- e) Die Abmessungen und Flächengröße des Baugrundstückes sowie den schon vorhandenen Baubestand auf dem Baugrundstück mit eingetragener Firstrichtung der Dächer, Geschößzahlen und eingetragenen Abständen der Gebäude von den Nachbargrenzen und voneinander.
- f) Die geplanten baulichen Anlagen (rot darzustellen) mit ihren Abmessungen und Abständen zu den Nachbargrenzen und den vorhandenen baulichen Anlagen, sowie die abzubrechenden baulichen Anlagen (gelb darzustellen).
- g) Die Berechnung der bebauten Grundstücksfläche und der Freifläche.
- h) Die Lage und Größe der vorgesehenen Einstellplätze mit den Verkehrsflächen und den Zufahrten von der Straße.
- i) Die Höhenlage der Ecken des Baugrundstückes und der Straßenkronen bezogen auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses.

3. *Übersichtsplan*

Der Übersichtsplan ist nur bei der Errichtung oder Veränderung großer baulicher Anlagen notwendig. Er ist im Maßstab 1:1000 oder 1:2000 anzufertigen und soll neben dem geplanten Bauvorhaben die vorhandene Bebauung und Nutzungsart innerhalb des ganzen Baublocks darstellen.

4. *Bauzeichnungen*

Die Bauzeichnungen sind im Maßstab 1:100 anzufertigen. Sie müssen die Durchbildung und die Abmessungen der baulichen Anlagen im ganzen und in ihren Teilen vollständig darstellen. Geplante Bauanlagen sind bei Neubauten schwarz, sonst in roter Farbe, abzubrechende Bauanlagen in gelber Farbe, bestehende Bauanlagen sind getönt einzutragen. Die Bauzeichnungen müssen folgende Einzelheiten enthalten:

- a) Grundrisse der sämtlichen Geschosse, einschließlich des Kellergeschosses und des Dachgeschosses, mit Angabe der Maße und Benutzungsart der einzelnen Räume, sowie die mit dem Gebäude fest verbundenen Einrichtungen, Feuerstätten und deren Anschlüsse, Schornsteinquerschnitte, Bäder, Aborte, Wandschränke usw., ferner bei Aufenthaltsräumen die Fensterflächen. In die Grundrisse des Kellergeschosses und des Erdgeschosses sind die Fluchtlinien einzuzichnen. In allen Grundrissen sind die Schnittlinien einzutragen und mit den Querschnitten übereinstimmend zu kennzeichnen.
- b) Querschnitte durch die baulichen Anlagen und ihre Teile, von denen wenigstens einer (mit Angabe der Maße) den Verlauf und das Steigungsverhältnis der Treppen, die Führung der Schornsteine bis über die Dachhaut und die Höhe der Geschosse und der Fensterbrüstungen zeigt.
- c) Geländeschnitte, bezogen auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses, aus denen die Einfügung der baulichen Anlagen in das Gelände, die Höhenlage des Vorgartens, die Stützmauern, Rampen und Böschungen ersichtlich sind.
- d) Ansichten sämtlicher Gebäudeteile mit maßstäblicher Darstellung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken.
- e) Angaben über die Rohbaukonstruktionen und Abmessungen der baulichen Anlagen sowie über Baustoffe und Bauweisen.
- f) Bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, z. B. gewerblichen Anlagen, Theater- und Versammlungsräumen, Krankenhäusern, Schulen usw., ist die Eintragung weiterer Einzelheiten in den Bauzeichnungen, entsprechend den bestehenden Sondervorschriften, erforderlich. Die Baugenehmigungsbehörde kann in Sonderfällen auch zusätzliche Darstellungen, Lichtbilder oder Modelle verlangen.

5. *Baubeschreibung*

Die Baubeschreibung dient zur Erläuterung und Ergänzung der Bauzeichnungen. Sie muß folgende Einzelheiten enthalten:

- a) Angaben über die Beschaffenheit des Baugrundes, über die Baustoffe und Bauweise der Gründungen.
- b) Angaben über die Behandlung der Außenflächen.
- c) Angaben über die Maßnahmen zum Feuerschutz, Feuchtigkeitsschutz, Holzschutz, Schallschutz und Wärmeschutz, sowie über die vorgesehenen Versorgungsanlagen und Entwässerungseinrichtungen.
- d) Die Berechnung des umbauten Raumes, der Nutzflächen, der Baukosten und der Rohbaukosten nach den maßgebenden DIN-Vorschriften.

6. *Betriebsbeschreibung*

Die Betriebsbeschreibung ist nur bei der Errichtung oder Veränderung gewerblicher Anlagen und bei Bauvorhaben besonderer Art und Nutzung (ausgenommen: Wohnungsbau) notwendig. Aus der Betriebsbeschreibung soll insbesondere die Eigenart des Betriebes, die Art, Anzahl und Antriebskraft der Maschinen und die Zahl der Beschäftigten ersichtlich sein. Die Betriebsbeschreibung soll ferner Angaben über die Verkehrseinrichtungen auf dem Baugrundstück und in den Gebäuden, sowie über die Art und Menge der Abfallstoffe enthalten.

7. *Nachweis der Einstellplätze*

Die Erklärung des Bauherrn über die nach der Reichsgaragenordnung erforderlichen Einstellplätze getrennt für die vorhandenen und die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Belegschaft ist beizufügen. Für den Fall, daß die Einstellplätze nicht auf dem Baugrundstück selbst geschaffen werden, ist ihre Anlage auf einem besonderen Lageplan für das fremde Grundstück darzustellen. Dabei ist die Entfernung der tatsächlichen Fahrstrecke bis zum Baugrundstück anzugeben und die rechtliche Sicherung zugunsten des Baugrundstückes nachzuweisen; das gilt auch für die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage.

8. *Statische Berechnung*

Mit der statischen Berechnung ist der Nachweis der Standsicherheit und Tragfähigkeit der baulichen Anlagen zu führen. In der Vorbemerkung sind die Belastungsannahmen, Baustoffe, zulässigen Spannungen und die zugrunde gelegten Bauzeichnungen und die benutzte Literatur anzugeben. Ferner sind Angaben über den Baugrund (gegebenenfalls durch Bohrproben) und die Aufnahme der Windkräfte erforderlich. Für alle Positionen sind Positionspläne zu liefern, aus denen die Lage sämtlicher Konstruktionsteile einwand-

frei zu erkennen ist und in denen außer den Positionsnummern die Spannrichtung der Decken und Träger, die Abmessungen der Decken, Trägerbreiten und -höhen, die Profile von Stahlunterzügen, die Betongüte sowie Art und Güte des Mauerwerkes eingetragen sind. Für die Darstellung wichtiger Konstruktionen und zur Erläuterung umfangreicher statischer Berechnungen sind Sonderzeichnungen erforderlich.

9. Vorgartenpläne

Der Vorgartenplan ist im Maßstab 1:100 anzufertigen. Er muß Einzelheiten über die Art der Einfriedigung an der Straße und an den seitlichen Nachbargrenzen im Bereich des Vorgartens, über die Befestigung der Wege und Zufahrten sowie über die Stützmauern und ähnliche Anlagen enthalten. Die Planung kann in den Vorlagen nach Ziffer 4a enthalten sein.

10. Entwässerungspläne

(Die Einzelheiten hierzu sind in § 22 Abs. 5 geregelt.)

§ 3

Baugenehmigung, Bauanfrage und Vorbescheid *Baugenehmigung*

(1) *Bedeutung der Baugenehmigung*

- 1 Die Baugenehmigung ist die Erklärung der Baugenehmigungsbehörde, daß die geplanten baulichen Maßnahmen dem zur Zeit der Entscheidung geltenden öffentlichen Recht entsprechen.
- 2 Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
- 3 Die Baugenehmigung ersetzt keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften notwendige Genehmigung oder Zustimmung, zu deren Erteilung die Baugenehmigungsbehörde nicht befugt ist.

(2) *Voraussetzung der Baugenehmigung*

- 1 Voraussetzung der Baugenehmigung ist ein ordnungsgemäßer Bauantrag, der den Anforderungen des § 2 entspricht.
- 2 Bei unvollständigen Bauanträgen ist dem Antragsteller innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Vervollständigung zu geben.

(3) *Form der Baugenehmigung*

- 1 Die Baugenehmigung wird schriftlich erteilt.

- 2 Über die Baugenehmigung wird dem Antragsteller ein Bauschein ausgehändigt, dem die geprüften Bauvorlagen beigelegt sind.
 - 3 Eine nicht in dieser Form erteilte Baugenehmigung ist unwirksam.
- (4) *Wirkung der Baugenehmigung*
- 1 Vor der Aushändigung des Bauscheines darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden.
 - 2 Ausschachtungsarbeiten können in Sonderfällen vorab genehmigt werden.
 - 3 Jede eigenmächtige Abweichung von den Bedingungen des Bauscheines und den genehmigten Bauvorlagen einschließlich der Prüfungsbemerkungen ist unzulässig.
 - 4 Ergibt sich während der Bauausführung die Notwendigkeit, die Bauplanung zu ändern oder von der Baugenehmigung abzuweichen, so ist dafür eine neue Baugenehmigung (Zusatzgenehmigung) zu beantragen; Satz 1 gilt entsprechend.
- (5) *Erlöschen der Baugenehmigung*
- 1 Die Baugenehmigung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innerhalb eines Jahres seit der Ausfertigung des Bauscheines mit den Bauarbeiten begonnen worden ist.
 - 2 Das gleiche gilt, wenn die begonnenen Bauarbeiten länger als ein Jahr unterbrochen waren.
 - 3 In beiden Fällen kann die Gültigkeitsdauer des Bauscheines auf schriftlichen Antrag um höchstens ein Jahr verlängert werden.
 - 4 Der Verlängerungsantrag muß vor Ablauf der Gültigkeitsdauer gestellt werden.
- (6) *Einschränkungen der Baugenehmigung*
- 1 Die Baugenehmigung kann unter Bedingungen oder mit Auflagen erteilt werden, wenn nur auf diese Weise die Übereinstimmung der geplanten baulichen Maßnahmen mit dem öffentlichen Recht erreicht wird.
 - 2 Die Baugenehmigung kann auch befristet oder widerruflich erteilt werden, wenn eine endgültige Baugenehmigung nicht möglich ist und wenn die spätere Beseitigung der baulichen Anlagen unter Verzicht auf Entschädigungsansprüche sichergestellt wird.
 - 3 Eine nachträgliche Einschränkung der Baugenehmigung ist nur unter den Voraussetzungen des § 24 des Ordnungsbehördengesetzes NW vom 16. Oktober 1956 zulässig.

Bauanfrage und Vorbescheid

- (7) *Zweck der Bauanfrage und des Vorbescheides*
Bauanfrage und Vorbescheid dienen dem Zweck, baurechtliche Einzelfragen durch ein vereinfachtes Vorverfahren zu klären, so daß unnötige Planungsarbeiten und Planungskosten vermieden werden.
- (8) *Wirkung der Bauanfrage und des Vorbescheides*
- 1 Bauanfrage und Vorbescheid ersetzen in keinem Fall den ordnungsgemäßen Bauantrag und die Baugenehmigung.
 - 2 Der Vorbescheid berechtigt nicht zur Ausführung der geplanten baulichen Maßnahmen.
- (9) *Bauanfrage*
- 1 Die Bauanfrage ist schriftlich einzureichen.
 - 2 Die für die gewünschte Vorprüfung notwendigen Unterlagen sind in einfacher Ausfertigung beizufügen.
 - 3 Ist der Antragsteller nicht der Eigentümer oder Erbbauberechtigte des Baugrundstückes, so ist die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zu der Bauanfrage nachzuweisen.
- (10) *Vorbescheid*
- 1 Der Vorbescheid ist die Erklärung der Baugenehmigungsbehörde zu der Bauanfrage.
 - 2 Der Vorbescheid ist nur gültig, wenn er in schriftlicher Form erteilt ist.
 - 3 Der Vorbescheid verliert seine Gültigkeit, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach seiner Ausfertigung ein ordnungsgemäßer Bauantrag eingereicht ist.
 - 4 Absatz 1 Satz 2 und 3 gelten auch für den Vorbescheid.

§ 4

Besondere Anzeigen und Anträge, Überwachungen der Bauausführung und bauaufsichtliche Abnahmen

- (1) *Besondere Anzeigen und Anträge*
- 1 Der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde spätestens 3 Tage vorher in schriftlicher Form anzuzeigen, wann mit den Bauarbeiten begonnen werden soll.

- 2 Gleichzeitig hat der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde die Namen und Anschriften der am Bauvorhaben beteiligten Bauunternehmer und des Bauleiters mitzuteilen.
- 3 Der Bauherr hat rechtzeitig vor Baubeginn und ebenfalls in schriftlicher Form beim städtischen Vermessungsamt die Anweisung der Baulinien und beim städtischen Tiefbauamt die Anweisung der Straßenhöhe zu beantragen; diese Anträge können auch bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.
- 4 Die Anzeige über den Baubeginn nach Satz 1 ist auch bei der Wiederaufnahme von Bauarbeiten erforderlich, die länger als drei Monate eingestellt waren.
- 5 Während der Bauausführung ist außerdem jeder Wechsel in der Person des Grundstückseigentümers, des Bauherrn, der Bauunternehmer und des Bauleiters unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.

(2) *Überwachung der Bauarbeiten*

- 1 Alle baulichen Maßnahmen, die nach § 1 der Baugenehmigung bedürfen, unterliegen während der Bauausführung der Überwachung durch die Bauaufsichtsbehörde.
- 2 Bei schwierigen Bauvorhaben kann die Bauüberwachung ganz oder teilweise an Sachverständige übertragen werden.
- 3 Den mit der Bauüberwachung beauftragten Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einsicht in den Bauschein und die Bauvorlagen zu gewähren.
- 4 Zu diesem Zweck müssen der Bauschein und die geprüften Bauvorlagen ständig auf der Baustelle bereitgehalten werden.
- 5 Werden bei der Bauüberwachung Abweichungen von der Baugenehmigung oder unsachgemäße Bauausführungen festgestellt, so dürfen die zuständigen Beamten und Angestellten der Bauaufsichtsbehörde an Ort und Stelle die notwendigen Anordnungen treffen; mündliche Anordnungen, die nicht sofort anerkannt und ausgeführt werden, und mündliche Stilllegungsverfügungen sind unverzüglich schriftlich zu bestätigen.

(3) *Bauaufsichtliche Abnahmen*

- 1 Alle baulichen Maßnahmen, die nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1—4 der Baugenehmigung bedürfen, unterliegen der Rohbauabnahme und der Gebrauchsabnahme nach Maßgabe der Absätze 4 und 5.
- 2 Für schwierige Bauvorhaben kann im Zusammenhang mit der Baugenehmigung außerdem eine besondere bauaufsichtliche Abnahme für einzelne Bauteile vorgeschrieben werden.

- 3 Bei geringfügigen baulichen Maßnahmen können die bauaufsichtlichen Abnahmen ganz oder teilweise unterbleiben, sofern das in der Baugenehmigung oder durch eine besondere schriftliche Verfügung ausdrücklich zugelassen wird.
- 4 Für bauliche Anlagen des Bundes oder der Länder gilt die „Verordnung über die bauaufsichtliche Behandlung von öffentlichen Bauten“ vom 20. November 1938.
- 5 Die bauaufsichtlichen Abnahmen ersetzen weder eine ordnungsgemäße Baugenehmigung noch die für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungs- und Zustimmungserklärungen anderer Art.

(4) *Rohbauabnahme*

- 1 Der Rohbauabnahme unterliegen alle nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1—4 genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen.
- 2 Die Rohbauabnahme ist durchzuführen, sobald die baulichen Anlagen mit Grund- und Kellermauern, Wänden, Decken, Treppen, Schornsteinen und vorläufiger Dacheindeckung vollendet sind.
- 3 Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlagen sicher zugänglich sein; die für die Standsicherheit wesentlichen Konstruktionen müssen so weit offen liegen, daß ihre Abmessungen geprüft werden können.
- 4 Bei der Rohbauabnahme ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über die Benutzbarkeit der Schornsteine nach dem Muster der Anlage C zu dieser Bauordnung vorzulegen; aus diesem Grunde ist dem Bezirksschornsteinfegermeister rechtzeitig Gelegenheit zur Prüfung der Schornsteine anhand der Bauvorlagen zu geben.
- 5 Bei der Rohbauabnahme sind ferner die notwendigen oder angeforderten Prüfungszeugnisse für besondere Bauteile vorzulegen.
- 6 Die Baugenehmigungsbehörde kann außerdem die Übergabe eines vom städtischen Vermessungsamt oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgestellten Vermessungsplanes fordern, aus dem die Lage und Stellung der neu errichteten baulichen Anlagen ersichtlich ist.
- 7 Die Rohbauabnahme ist schriftlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.
- 8 Über die Rohbauabnahme wird dem Bauherrn eine Bescheinigung ausgehändigt (Rohbauabnahmeschein).
- 9 Der Rohbauabnahmeschein darf nur erteilt werden, wenn bei der Überprüfung der baulichen Maßnahmen keine Abweichungen von der Baugenehmigung und keine Mängel in der Bauausführung festgestellt werden, andernfalls muß die Rohbauabnahme nach Beseitigung der festgestellten Hindernisse wiederholt werden.

- 10 Vor der Rohbauabnahme darf mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen, insbesondere mit den Innen- und Außenverputzarbeiten, nicht begonnen werden.

(5) *Gebrauchsabnahme*

- 1 Der Gebrauchsabnahme unterliegen nur Gebäude und Gebäudeteile, die Aufenthaltsräume enthalten.
- 2 Die Gebrauchsabnahme ist durchzuführen, sobald die Gebäude, einschließlich der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, endgültig fertiggestellt sind.
- 3 Die Gebrauchsabnahme soll frühestens 3 Monate nach der Rohbauabnahme erfolgen.
- 4 Diese Frist kann abgekürzt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß wegen günstiger Bauzeit, Witterung und Bauweise das Gebäude genügend ausgetrocknet ist.
- 5 Die Frist kann ferner bei Umbauten, Fabrikbauten und Geschäftsbauten abgekürzt werden, wenn keine Nachteile für die Benutzer der Aufenthaltsräume auftreten können.
- 6 Bei der Gebrauchsabnahme ist eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters über den ordnungsgemäßen Anschluß der Feuerstätten an die Schornsteine nach dem Muster der Anlage C dieser Bauordnung vorzulegen.
- 7 Neue Gebäude sind bis zur Gebrauchsabnahme mit einem Hausnummernschild nach den dafür maßgebenden ordnungsbehördlichen Bestimmungen zu versehen.
- 8 Die Gebrauchsabnahme ist schriftlich bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.
- 9 Über die Gebrauchsabnahme wird dem Bauherrn eine Bescheinigung ausgehändigt (Gebrauchsabnahmeschein).
- 10 Der Gebrauchsabnahmeschein darf nur erteilt werden, wenn bei der Überprüfung der baulichen Anlagen keine Abweichungen von der Baugenehmigung und keine Mängel in der Bauausführung festgestellt werden, andernfalls muß die Gebrauchsabnahme nach Beseitigung der festgestellten Hindernisse wiederholt werden.
- 11 Vor der Gebrauchsabnahme dürfen Gebäude oder Gebäudeteile, die Aufenthaltsräume enthalten, nicht in Benutzung genommen werden.

§ 5

Ausnahmen und Befreiungen

(1) *Begriffsbestimmungen*

Alle Vorschriften dieser Bauordnung, die nicht ausdrücklich als Ausnahmevorschriften gekennzeichnet sind, gelten als zwingendes Recht.

(2) *Ausnahmen*

- 1 Von den nichtzwingenden Vorschriften können Ausnahmen gewährt werden, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die im Einzelfall festgelegten Voraussetzungen erfüllt werden.
- 2 Auf die Erteilung von Ausnahmen besteht kein Rechtsanspruch.
- 3 Ausnahmen können mit Auflagen, Bedingungen, Befristungen oder dem Vorbehalt des Widerrufs verbunden werden.
- 4 Ausnahmen werden ohne besonderen Antrag zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

(3) *Befreiungen*

- 1 Von den zwingenden Vorschriften kann Befreiung erteilt werden, wenn ihre Durchführung im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Gemeinwohls eine Abweichung erfordern.
- 2 Auf die Erteilung von Befreiungen besteht kein Rechtsanspruch.
- 3 Befreiungen können mit Auflagen oder Bedingungen verbunden werden.

(4) *Befreiungsverfahren*

- 1 Für die Erteilung von Befreiungen ist ein förmliches Beschlußverfahren vorgeschrieben.
- 2 Das Befreiungsverfahren wird nur auf Grund eines schriftlichen, ausreichend begründeten Antrages eingeleitet.
- 3 In den Fällen, in denen durch die Befreiung schutzwürdige Interessen der Nachbarn berührt werden, soll deren schriftliche Stellungnahme eingeholt werden.
- 4 Im übrigen richtet sich das Befreiungsverfahren nach dem Pr. Gesetz über bauaufsichtliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933.

Abschnitt II

Baunutzungsvorschriften

Vorbemerkung vor § 6:

Begriffe der Bauordnung

(1) *Bebauungspläne*

- 1 Bebauungspläne sind die in einem besonderen Planverfahren nach den jeweils maßgebenden gesetzlichen Vorschriften aufgestellten städtebaulichen Pläne.

- 2 Die Bebauungspläne enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in einzelnen Stadtgebieten.
- 3 Als Bebauungspläne gelten die Durchführungspläne nach dem Aufbaugesetz NW vom 29. April 1952 und die Fluchtlinienpläne nach dem Pr. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875.

(2) *Fluchtlinien und Baulinien*

- 1 Fluchtlinien im Sinne der Bauordnung sind die Straßenfluchtlinien nach dem Pr. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 und die Fluchtlinien nach dem Aufbaugesetz NW vom 29. April 1952.
- 2 Baulinien im Sinne der Bauordnung sind die Baufluchtlinien nach dem Pr. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 und die Baulinien nach dem Aufbaugesetz NW vom 29. April 1952.

(3) *Baugrundstücke*

- 1 Baugrundstücke sind die Grundstücke innerhalb des Gesamtbaubereichs, die nach dem Gesamtaufbauplan oder den Bebauungsplänen für eine Bebauung bestimmt sind.
- 2 Das einzelne Baugrundstück ist die zusammenhängende Grundfläche, auf der selbständige bauliche Anlagen vorhanden sind oder errichtet werden sollen.
- 3 Das Baugrundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, wenn sie demselben Eigentümer gehören.
- 4 Auch kann ein einheitliches Flurstück mehrere Baugrundstücke bilden.
- 5 Maßgebend für die baurechtliche Beurteilung und die Bestimmung der Grenzen des einzelnen Baugrundstücks ist die tatsächliche wirtschaftliche Einheitlichkeit der vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzung.

(4) *Grundstücksgrenzen*

- 1 Grundstücksgrenzen im Sinne dieser Bauordnung sind die Begrenzungslinien eines Grundstücks.
- 2 Die Grundstücksgrenzen werden als Straßengrenze, seitliche Nachbargrenzen und rückwärtige Nachbargrenzen bezeichnet.
- 3 Als Straßengrenze gilt, unabhängig von der Flurstücksgrenze, die Fluchtlinie.
- 4 Wenn eine Fluchtlinie nicht festgesetzt ist, gilt die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie als Straßengrenze.

- 5 Seitliche Nachbargrenzen sind die Grundstücksgrenzen, die die Straßengrenze schneiden.
- 6 Bei Baugrundstücken ohne Straßengrenze gelten die Grundstücksgrenzen als seitliche Nachbargrenzen, die in ihrer Verlängerung die Grenze derjenigen Straße schneiden, von der das Baugrundstück seinen Zugang hat.
- 7 Alle übrigen Grenzen sind rückwärtige Nachbargrenzen; das gilt auch für Baugrundstücke, die keine Straßengrenze haben.
- 8 Hat ein Baugrundstück mit nur einer Straßengrenze nur seitliche Nachbargrenzen, so gilt deren Schnittpunkt als rückwärtige Nachbargrenze.
- 9 Hat ein Baugrundstück mehrere Straßengrenzen (Eckgrundstücke), so gelten für die Bebauung an den einzelnen Straßen jeweils die gegenüberliegenden Nachbargrenzen als rückwärtige Nachbargrenze.

(5) *Gebäude*

- 1 Gebäude sind überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.
- 2 Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend für die Einrichtung von selbständigen Wohnungen bestimmt sind.
- 3 Die Gebäude werden als Vordergebäude, Hintergebäude und Hinterhäuser bezeichnet.
- 4 Vordergebäude sind alle Gebäude, die in der Baulinie oder in der Baubegrenzungslinie des § 6 Abs. 4 Satz 2 errichtet werden.
- 5 Zu den Vordergebäuden rechnen auch Gebäude, die unter den Voraussetzungen des § 6 Abs. 5 ausnahmsweise zurücktreten.
- 6 Die rückwärtigen Anbauten nach § 7 Abs. 21 gelten als Teile der Vordergebäude.
- 7 Hintergebäude sind alle Gebäude und Gebäudeteile, die hinter der zulässigen Gebäudetiefe der Vordergebäude errichtet werden; solange Vordergebäude nicht vorhanden sind, wird das Maß ihrer zulässigen Gebäudetiefe von der Baulinie oder der Baubegrenzungslinie des § 6 Abs. 4 Satz 2 ermittelt.
- 8 Hinterhäuser sind freistehende Hintergebäude für Wohnzwecke. = § 7 Abs. 21 + 22

(6) *Geschosse*

- 1 Die Geschosse eines Gebäudes werden als Vollgeschosse, Kellergeschosse und Dachgeschoß bezeichnet.

- 2 Vollgeschosse sind die über Erdgleiche gelegenen, von senkrechten Umfassungswänden umgebenen Geschosse.
- 3 Das unterste Vollgeschoß ist das Erdgeschoß.
- 4 Kellergeschosse sind die unterhalb des Erdgeschosses gelegenen Geschosse.
- 5 Liegt die Oberkante der Kellergeschoßdecke an irgendeiner Stelle mehr als 2 m über der geplanten oder vorhandenen Erdgleiche, so rechnet das Kellergeschoß als Erdgeschoß.
- 6 Dachgeschoß ist das über dem obersten Vollgeschoß gelegene Geschosß, dessen seitliche Begrenzung ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet wird.
- 7 Als Dachgeschoß gilt auch ein über der zulässigen Geschosßzahl ausgebildetes Staffelgeschoß.

(7) *Bebauungsarten*

- 1 Als Bebauungsarten werden im Hinblick auf den Abstand der Vordergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen die geschlossene Bebauung und die offene Bebauung unterschieden.
- 2 Geschlossene Bebauung liegt vor, wenn die Vordergebäude ohne Zwischenraum an den seitlichen Nachbargrenzen aneinandergesetzt werden müssen.
- 3 Offene Bebauung liegt vor, wenn die Vordergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen einen vorgeschriebenen Abstand (Bauwich) einhalten müssen.
- 4 Zu der offenen Bebauung werden gerechnet:
 - Einzelhäuser, das sind freistehende Vordergebäude mit mindestens einem Haupteingang sowie beiderseitigem Bauwich.
 - Doppelhäuser, das sind einseitig aneinandergesetzte Einzelhäuser mit jeweils einseitigem Bauwich.
 - Gebäudegruppen, das sind 3 oder mehr aneinandergesetzte Einzelhäuser mit jeweils einseitigem Bauwich bei dem ersten und letzten Haus; dazu gehören auch Laubenganghäuser.
 - Zeilenbau, das ist die von Baulinien unabhängige Anordnung von Doppelhäusern oder Gebäudegruppen an besonderen Erschließungswegen.

(8) *Baublock*

Als Baublock wird, ohne Rücksicht auf die Bebauungsart, eine Mehrzahl von Baugrundstücken bezeichnet, die allseitig von anbaufähigen Ortsstraßen umschlossen sind.

§ 6

*Zugänglichkeit der Baugrundstücke,
Lage der Gebäude an öffentlichen Straßen*

(1) *Zugänglichkeit der Baugrundstücke*

- 1 Bauliche Anlagen dürfen nur auf solchen Baugrundstücken errichtet werden, die unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen.
- 2 Ausnahmsweise kann auch die Bebauung anderer Baugrundstücke gestattet werden, wenn sie einen eigenen, mindestens 3 m breiten befestigten Zufahrtsweg von einer öffentlichen Straße erhalten, dessen dauernder Bestand rechtsverbindlich gesichert ist.
- 3 Die besonderen Erschließungswege für den Zeilenbau können eine geringere Breite haben.
- 4 Der Anbau an Verkehrsstraßen und an unfertigen Ortsstraßen unterliegt den Beschränkungen nach den dafür maßgebenden gesetzlichen Vorschriften.

(2) *Zufahrt oder Durchfahrt zu Hintergebäuden*

- 1 Die Baugrundstücke, die außer den Vordergebäuden auch mit Hintergebäuden bebaut sind oder bebaut werden können, müssen von einer öffentlichen Straße oder von einem jederzeit offenen, befahrbaren Wege aus eine Zufahrt oder Durchfahrt zu allen Hintergebäuden erhalten.
- 2 Für kleinere Baugrundstücke sind Ausnahmen zulässig.
- 3 Eingeschossige Gebäude bis zu 30 qm bebauter Grundfläche werden nicht als Hintergebäude im Sinne dieser Vorschrift angesehen.

(3) *Lage und Abmessungen der Zufahrt oder Durchfahrt*

- 1 Die Zufahrt oder Durchfahrt muß auf dem Baugrundstück liegen.
- 2 Wenn die dauernde Benutzungsmöglichkeit rechtsverbindlich gesichert ist, kann die Zufahrt oder Durchfahrt ausnahmsweise über Nachbargrundstücke geführt werden.
- 3 Die Zufahrt oder Durchfahrt muß eine Breite von mindestens 3 m und eine lichte Höhe von mindestens 3,20 m haben.
- 4 Die in Satz 3 genannten Maße dürfen nicht durch vorspringende Bauteile, innere Türen oder dgl. verkleinert, die Verkehrsfläche darf nicht zu Lagerzwecken benutzt werden.
- 5 Für Baugrundstücke, bei denen nach ihrer Benutzungsart das Befahren mit größeren Fahrzeugen zu erwarten ist oder sich ergibt,

muß die Zufahrt oder Durchfahrt in solcher Breite und Höhe angelegt werden, daß der Verkehr auf der öffentlichen Straße durch das Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge nicht behindert wird.

(4) *Lage der Gebäude an öffentlichen Straßen*

- 1 Wenn Fluchtlinien oder Baulinien festgesetzt sind, müssen die Vordergebäude mit der Vorderseite der Außenwand in der Baulinie errichtet werden.
- 2 Wenn keine Fluchtlinien oder Baulinien festgesetzt sind, müssen alle baulichen Anlagen mindestens 6 m von der Straßengrenze entfernt bleiben (Baubegrenzungslinie).
- 3 Die Vordergebäude müssen im Falle des Satzes 2 mit der Vorderseite der Außenwand in der Baubegrenzungslinie und parallel zur Straßengrenze errichtet werden.
- 4 Die Höhenlage der Vordergebäude zur Straße richtet sich nach dem maßgebenden Bebauungsplan.
- 5 Wenn kein Bebauungsplan besteht oder die Straße noch nicht in der vorgesehenen Höhe angelegt ist, wird die Höhenlage im Einzelfall festgesetzt.

(5) *Zurücktreten einzelner Vordergebäude*

- 1 Das ganze oder teilweise Zurücktreten einzelner Vordergebäude hinter die Baulinie oder die Baubegrenzungslinie des Absatzes 4 Satz 2 kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch keine Verunstaltung des Straßenraumes eintritt und der Zwischenraum zwischen den genannten Linien und dem Vordergebäude als unbebaubare Freifläche verbleibt.
- 2 Für die Einrichtung und Nutzung dieser Freifläche zwischen einer Baulinie und einem zurücktretenden Vordergebäude gilt § 25 Abs. 2 bis 5 entsprechend.

(6) *Vorspringende Bauteile*

- 1 Eine Überschreitung der Baulinie oder der Baubegrenzungslinie des Absatzes 4 Satz 2 durch vorspringende Bauteile der Vordergebäude ist nur nach Maßgabe der folgenden Ziffern zulässig; die dabei festgesetzten Höhenmaße werden in allen Fällen von der Oberkante des Bürgersteiges an der Straßengrenze, die Maße der Ausladung von der Vorderseite der Außenwand der Vordergebäude gemessen.
 1. Fundamente unter Erdgleiche bis zu 50 cm Ausladung, wenn dadurch die Anlage der Versorgungsleitungen nicht behindert wird.

2. Kellerlichtschächte und Kellereinwurfshächte in Höhe der Erdgleiche bis zu 50 cm lichter Weite; die Abdeckungen der Schächte müssen bündig liegen, sicher begehbar sein und gegen unbefugtes Abheben gesichert werden.
3. Balkone, Erker, Galerien und geschlossene Vorbauten bis zu 1 m Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m; sie dürfen nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der vorderen Außenwand. Bei geschlossener Bebauung müssen sie um das Maß ihrer Ausladung von den seitlichen Nachbargrenzen entfernt bleiben, es sei denn, daß vor den Nachbargebäuden gleichzeitig gleichartige Vorbauten errichtet werden.
4. Sonnendächer, Vordächer, Dachüberstände, Gesimse u. ä. bis zu 1 m Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m; sie müssen einen geeigneten Anschluß oder Abschluß (Verkröpfung) zu den Nachbargebäuden erhalten.
5. Markisen bis zu 50 cm Abstand von der Bordsteinkante, höchstens bis zu 2 m Ausladung bei einer Mindesthöhe von 2,25 m.
6. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Anlagen der Außenwerbung in der Form von Scheiben oder allseitig geschlossenen Körpern (Vorstehschilder), wenn ihre Ansichtsfläche, einseitig gemessen, nicht mehr als 0,50 qm beträgt und ihre Ausladung das Maß von 1 m nicht übersteigt; die Konstruktionsbreite darf höchstens 0,20 m betragen; bei Uhren und Lampen ist eine größere Konstruktionsbreite zugelassen. Anlagen der Außenwerbung dieser Art dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im zweiten Vollgeschoß bei einer Mindesthöhe von 3 m und in 3 m Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen angebracht werden. An einem Gebäude darf nur eine Anlage dieser Art angebracht werden; bei großer Frontbreite ist in 15 m Abstand eine weitere Anlage dieser Art zulässig.
7. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Anlagen der Außenwerbung in der Form von Gitterwerk aus Metallstäben oder Leuchtröhren bis zu 1 m Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m. Die Konstruktionsbreite der Anlagen darf 0,10 m nicht überschreiten. Die Anlage darf nicht über die Höhe der Traufe des Gebäudes hinausgeführt werden. Bei geschlossener Bebauung muß sie um das Maß ihrer Ausladung von den seitlichen Nachbargrenzen entfernt bleiben. Anlagen der Außenwerbung dieser Art sind nur bei einer Gebäudebreite von mindestens 20 m zulässig. Sie müssen untereinander einen Abstand von mindestens 20 m einhalten. Anlagen der Außenwerbung dieser Art und Anlagen nach Ziffer 6 dürfen nicht gleichzeitig an einem Gebäude angebracht sein.

8. Parallel zur Gebäudefront angebrachte Anlagen der Außenwerbung in Form von Leuchtkästen, Buchstabenreihen u. ä. bis zu 30 cm Ausladung bei einer Mindesthöhe von 3 m. Leuchtbuchstaben dürfen bis zu 0,75 m hoch sein. Leuchtkästen dürfen bis zu 1 m lang und 0,50 m hoch sein. Diese Anlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im zweiten Vollgeschoß angebracht werden. Eine Verbindung von Anlagen der Außenwerbung dieser Art mit den Anlagen nach Ziff. 6 und 7 ist unzulässig.

§ 7

Bauliche Nutzung der Grundstücke Gesamtaufbauplan, Baugebiete und Baustufen

(1) Inhalt des Gesamtaufbauplanes

- 1 Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gebiet der Stadt Bielefeld ist ein Gesamtaufbauplan aufgestellt und dieser Bauordnung als Anlage A beigelegt¹⁾.
- 2 Der Gesamtaufbauplan grenzt den Gesamtbaubereich gegen den Außenbereich ab.
- 3 Der Gesamtaufbauplan gliedert den Gesamtbaubereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Baugebiete mit Baustufen und kennzeichnet die von der Bebauung freizuhaltenden Verkehrs-, Grün- und Freiflächen.

(2) Wirkung des Gesamtaufbauplanes

- 1 Der Gesamtaufbauplan ist Bestandteil der Bauordnung und hat rechtsverbindliche Wirkung.
- 2 Alle baulichen Maßnahmen müssen den Festlegungen dieses Planes entsprechen.
- 3 Soweit für einzelne Stadtgebiete Bebauungspläne aufgestellt sind, haben die rechtsverbindlichen Festlegungen dieser Pläne den Vorrang vor dem Gesamtaufbauplan.

(3) Bezeichnung der Baugebiete und Baustufen

- 1 Für die im Gesamtaufbauplan ausgewiesenen Baugebiete und Baustufen gelten die in Satz 4 festgelegten Bezeichnungen.
- 2 Die Abstufung der Bebauung erfolgt nach Geschoszzahlen und Bebauungsarten.

¹⁾ Der Gesamtaufbauplan kann beim Bauordnungsamt der Stadt eingesehen werden.

3 Eine Baunutzungstafel ist dieser Bauordnung als Anlage B beigelegt.

<i>Baugebiete</i>	<i>Baustufen</i>	
Siedlungsgebiet — S:	S 1 o	
	S 2 o	
Reines Wohngebiet — W:	W 1 o	
	W 2 o	
	W 3 o	
	W 4 o	
Gemischtes Wohngebiet — M:	M 2 o	M 3 g
	M 3 o	M 4 g
Geschäftsgebiet — G:		G 3 g
		G 4 g
		G 5 g

Gewerbe- und Industriegebiet — I: —

Zulässigkeit der baulichen Nutzung

(4) *Bestimmung der Baugrundstücke*

- 1 Die bauliche Nutzung ist nur für Grundstücke zulässig, die innerhalb des Gesamtbaubereichs liegen und nach dem Gesamtaufbauplan oder einem Bebauungsplan für die Bebauung bestimmt sind (Baugrundstücke).
- 2 Für die bauliche Nutzung der Grundstücke im Außenbereich gelten die Absätze 38—43.

(5) *Mindestgröße der Baugrundstücke*

- 1 Gebäude dürfen nur auf solchen Baugrundstücken errichtet werden, welche die für die einzelnen Baugebiete vorgeschriebene Mindestgröße und Mindestdiefe aufweisen.
- 2 Auf kleineren Baugrundstücken ist auch die Erweiterung bereits vorhandener Gebäude nicht gestattet.
- 3 Für die Herstellung von Garagen oder Einstellplätzen und Trafostationen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 4 Im übrigen gilt für die hiernach unbebaubaren Grundstücke die Nutzungsbeschränkung des Absatzes 8 Satz 2—4 entsprechend.

Art der baulichen Nutzung

(6) *Bestimmung der Nutzungsart*

Die Art der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach dem Baugebiet, dem das einzelne Baugrundstück durch den Gesamtaufbauplan oder einen Bebauungsplan zugeordnet ist.

(7) Zulässiger Nutzungszweck

- 1 Die Baugrundstücke dürfen nur zu dem für das jeweilige Baugebiet vorgeschriebenen Zweck genutzt werden.
- 2 Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 3 Vorhandene bauliche Anlagen, deren Nutzung dem vorgeschriebenen Zweck nicht entspricht, dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spilaborten und Bädern ist zulässig.

(8) Nutzungsbeschränkung für unbebaute Baugrundstücke

- 1 Die Grundstücke der Baugebiete S, W, M und G sind ausschließlich für die Bebauung bestimmt.
- 2 Solange die Bebauung noch nicht durchgeführt ist — das gilt auch für Trümmergrundstücke —, dürfen auf den Baugrundstücken keine planlosen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.
- 3 Ebenso ist die Lagerung von Stoffen, das Aufstellen von Geräten, Verkaufsgegenständen, Behelfsbauten und Werbeeinrichtungen unzulässig.
- 4 Dazu rechnen auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5 Unberührt bleibt die Nutzung für gärtnerische oder landwirtschaftliche Zwecke; die Einrichtung von Dauerkleingärten ist jedoch nicht gestattet.

*Maß der baulichen Nutzung**(9) Bestimmung des Nutzungsmaßes*

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke richtet sich nach der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen bebaubaren Grundstücksfläche und Anzahl der Vollgeschosse (Geschoßzahl), im Baugebiet I anstelle der Geschoßzahl nach der zulässigen Gesamtbaumasse (Baumassenzahl).

(10) Bebaubare Grundstücksfläche

- 1 Auf jedem Baugrundstück darf höchstens die nach der zugehörigen Baustufe zulässige Teilfläche bebaut werden.
- 2 Der übrige Grundstücksteil ist unbebaubare Freifläche.
- 3 Die Freifläche soll eine zusammenhängende Einheit bilden.

(11) Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche

- 1 Bei der Berechnung der bebaubaren Grundstücksfläche wird die Grundstücksfläche hinter der Straßengrenze zugrunde gelegt.

- 2 Abgeschlossene Höfe und Lichtschächte von weniger als 30 m² Grundfläche sind als bebaute Fläche anzurechnen.
 - 3 Offene Schurzdächer über Eingängen, freistehende Mauern bis zu 2,00 m Höhe, Freitreppen, Kellerhäuse und bauliche Anlagen unter Erdgleiche rechnen als Freifläche.
- (12) *Vergrößerung der bebaubaren Grundstücksfläche*
- 1 Für Baulücken in der geschlossenen Bebauung kann die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche im Einzelfall so weit heraufgesetzt werden, daß die Durchführung der geschlossenen Bebauung in der für Vordergebäude zulässigen Gebäudetiefe möglich ist.
 - 2 In diesem Fall dürfen keine Hintergebäude auf dem Baugrundstück vorhanden sein oder errichtet werden.
- (13) *Überbauung der Freifläche*
- 1 Im Baugebiet G und bei geschlossener Bebauung im Baugebiet M kann ausnahmsweise eine vollständige oder teilweise erdgeschossige Überbauung der Freifläche bis zu 4,50 m Höhe zugelassen werden, wenn die Dachfläche als Ersatz für die wegfallende Freifläche eingerichtet wird und einen unmittelbaren Zugang von einem Treppenhaus erhält.
 - 2 Die durch die Freiflächenüberbauung geschaffenen Räume dürfen nicht zu Wohnzwecken benutzt werden.
- (14) *Bebauungstiefe der Baugrundstücke*
- 1 Soweit für einzelne Baugebiete eine rückwärtige Bebauungsgrenze festgelegt ist, dürfen hinter dieser Grenze keine baulichen Anlagen errichtet werden (Bebauungstiefe).
 - 2 Ausgenommen hiervon sind Hinterhäuser nach Abs. 25 und Gartenlauben nach § 29 Abs. 3.
 - 3 Die unbebaubare Freifläche hinter der Bebauungsgrenze darf nur gärtnerisch genutzt werden.
- (15) *Berechnung der Bebauungstiefe*
- 1 Die zulässige Bebauungstiefe wird von der Straßengrenze des Baugrundstücks aus berechnet.
 - 2 Die Baublocktiefe wird zwischen den Grenzen der umschließenden Straßen gemessen.
 - 3 Das vorgeschriebene Höchstmaß gilt auch für Baugrundstücke, die nicht innerhalb eines Baublocks liegen.

(16) *Anzahl der Vollgeschosse*

- 1 Jedes Baugrundstück darf nur bis zu der für die jeweilige Baustufe zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude und Hintergebäude bebaut werden.
- 2 Bei Vordergebäuden muß die vorgesehene Geschosßzahl eingehalten werden, soweit nicht § 9 Abs. 2 entgegensteht.

(17) *Geschosßflächenzahl*

- 1 Soweit abweichend von Absatz 10 oder Absatz 16 eine andere bauliche Nutzung hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksfläche oder der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude zugelassen wird, darf die für die einzelnen Baustufen festgesetzte Geschosßflächenzahl nicht überschritten werden.
- 2 Die Geschosßflächenzahl ist das Produkt aus der bebaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosßzahl für Vordergebäude.

(18) *Baumassenzahl*

- 1 Im Baugebiet I ist für die bauliche Nutzung die bebaubare Grundstücksfläche und anstelle der Geschosßzahl die Gesamtbaumasse maßgebend.
- 2 Die Gesamtbaumasse ist das Produkt aus der zulässigen bebaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Baumassenzahl.
- 3 Der Umfang der Bebauung darf 8 m³ umbauten Raum je 1 m² der bebaubaren Grundstücksfläche über Erdgleiche nicht überschreiten.
- 4 Die bebaubare Grundstücksfläche kann überschritten werden, wenn die zulässige Gesamtbaumasse eingehalten wird.

Vordergebäude

(19) *Zulässigkeit und Bauungsart der Vordergebäude*

- 1 Vordergebäude sind in allen Baugebieten zulässig.
- 2 Sie müssen in der vorgeschriebenen Bauungsart (offene oder geschlossene Bebauung) errichtet werden.
- 3 In der offenen Bebauung dürfen die Vordergebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größeren Gebäudeseite mindestens das 1,5fache der Gebäudehöhe beträgt.
- 4 Gebäudegruppen sind nur in Baustufen der offenen Bebauung zulässig, für die sie ausdrücklich vorgesehen sind.

(20) *Gebäudetiefe der Vordergebäude*

- 1 Die Gebäudetiefe der Vordergebäude darf das für die einzelnen Baugebiete festgesetzte Maß nicht überschreiten.

- 2 Die Gebäudetiefe wird zwischen den Außenseiten der vorderen und der rückwärtigen Außenwand der Gebäude gemessen.

(21) *Rückwärtige Anbauten an Vordergebäude*

- 1 Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude — dazu gehören auch Balkone, Erker, Terrassen und freistehende Mauern — sind über die vorgeschriebene Gebäudetiefe hinaus zulässig, wenn ihre Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand und ihre Tiefe nicht größer als 4,00 m ist.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen die Anbauten von den seitlichen Nachbargrenzen um ihr Tiefenmaß entfernt bleiben.
- 3 Bei gleichzeitiger und gleichartiger Ausführung sind rückwärtige Anbauten dieser Art bei aneinandergebauten Vordergebäuden auch unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen zulässig.

Hintergebäude

(22) *Zulässigkeit der Hintergebäude*

- 1 Hintergebäude sind nur in den Baugebieten S, M, G und I zulässig.
- 2 Sie dürfen erst errichtet werden, nachdem die Vordergebäude gebaut sind; Ausnahmen sind zulässig, wenn die Errichtung der Vordergebäude möglich bleibt.

(23) *Anbau der Hintergebäude an Vordergebäude*

- 1 Der Anbau von Hintergebäuden an Vordergebäude ist nur zulässig, wenn der dadurch gebildete Winkel größer als 60 Grad ist.
- 2 Zweigeschossige Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden, dürfen nicht breiter sein als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand der Vordergebäude.

(24) *Nutzungsbeschränkung für Hintergebäude*

- 1 In Hintergebäuden dürfen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.
- 2 Einzelne Wohnräume können gestattet werden, wenn sie zu Wohnungen in den Vordergebäuden gehören.
- 3 Im Baugebiet I sind ausnahmsweise auch selbständige Wohnungen für die Werkaufsicht zulässig.

Hinterhäuser und Zeilenbau

(25) *Hinterhäuser*

- 1 Hinterhäuser sind nur im Baugebiet M zulässig.
- 2 Für jedes Hinterhaus muß durch Fortschreibung im Grundbuch ein eigenes Baugrundstück gebildet werden.

- 3 Die Grenzen des Hinterhausgrundstückes müssen mindestens 33,00 m von allen Straßengrenzen entfernt sein.
- 4 Die Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in dem nach § 6 Abs. 2 notwendigen Zufahrtsweg zu verlegen.
- 5 In jedem Hinterhaus darf nur eine selbständige Wohnung eingerichtet werden.
- 6 Im übrigen müssen die Anforderungen des Absatzes 33 erfüllt sein.

(26) *Zeilenbau, besondere Arten der Bebauung*

Besondere Arten der Bebauung (z. B. Zeilenbau, Teppichbebauung und ähnliche) sind nur zulässig, wenn sie in Bebauungsplänen ausdrücklich vorgesehen sind.

Siedlungsgebiet — S

(27) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Siedlungsgebiet sind für Siedlerstellen oder zur gärtnerischen Nutzung bestimmt.
- 2 Zulässig sind Siedlerstellen mit Hintergebäuden zur Viehhaltung, Wohngebäude mit höchstens 2 selbständigen Wohnungen, Einzelhandelsgeschäfte und Erwerbsgärtnerereien.
- 3 Handwerkliche Kleinbetriebe sind erlaubt, soweit sie der unmittelbaren Versorgung des Siedlungsgebietes dienen und keine Belästigungen für die Bewohner mit sich bringen.
- 4 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen, Gast- und Schankwirtschaften sowie Mittel- und Großanlagen für Garagen sind unzulässig.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(28) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 30,00 m
3. Bauungsart: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser.
4. Bauwichtbreite: mindestens 5,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{2}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{3}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 10 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe S 1 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.
Baustufe S 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe S 1 o : 0,2
Baustufe S 2 o : 0,4
10. Geschößzahl der Hintergebäude: 1 Vollgeschoß.

Reines Wohngebiet — W(29) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im reinen Wohngebiet dienen ausschließlich dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung.
- 2 Zulässig sind Wohngebäude, Einzelhandelsgeschäfte, Schankräume oder ähnliche Anlagen für die unmittelbare Versorgung des Wohngebietes.
- 3 Handwerkliche Kleinbetriebe sind erlaubt, soweit sie der unmittelbaren Versorgung des Wohngebietes dienen und keine Belästigungen der Bewohner mit sich bringen.
- 4 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen, Tankstellen, Mittel- und Großanlagen für Garagen, Werkstätten, Kohlenhandlungen, Lagerplätze, Großviehställe, Transportgeschäfte, Kegelbahnen, Tanzpodien und dergleichen sind unzulässig.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(30) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke
bei freistehenden Gebäuden: 300 m²
bei einseitig angebauten Gebäuden: 250 m²
bei zweiseitig angebauten Gebäuden: 150 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
3. Bebauungsart:
Baustufe W 1 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser.
Baustufe W 2 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
Gebäudegruppen bis 40,00 m Länge.
Baustufe W 3 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser,
Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
Baustufe W 4 o: offene Bebauung, Gebäudegruppen bis 55,00 m
Länge.
4. Bauwichtbreite:
Baustufen W 1 o und W 2 o: mindestens 3,00 m.
Baustufen W 3 o und W 4 o: mindestens 5,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{3}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: —
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 12 m.

8. Geschößzahl der Vordergebäude:
 Baustufe W 1 o: 1 Vollgeschoß, höchste Dachneigung 50 Grad.
 Baustufe W 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
 zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
 zu 50 Grad.
 Baustufe W 3 o: 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
 zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
 zu 50 Grad.
 Baustufe W 4 o: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe W 1 0 : 0,3
 Baustufe W 2 0 : 0,6
 Baustufe W 3 0 : 0,9
 Baustufe W 4 0 : 1,2
10. Geschößzahl der Hintergebäude: —

Gemischtes Wohngebiet — M

(31) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im gemischten Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, daneben aber auch der Nutzung durch kleine Gewerbebetriebe.
- 2 Zulässig sind außer den für reine Wohngebiete vorgesehenen baulichen Anlagen auch gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Lageräume, kleine Lagerplätze, Werkstätten, Tankstellen, Bäckereien, Gast- und Schankwirtschaften und dergleichen, wenn sie über das für einen Kleingewerbebetrieb übliche Maß nicht hinausgehen und keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die Bewohner zu befürchten sind.
- 3 Andere gewerbliche Betriebe und Anlagen sind unzulässig.
- 4 Dazu gehören außer den im Geschäftsgebiet — G — unzulässigen Betrieben:
 Bierverlag, Mosterei, Anlagen für Mineralwasserherstellung, Süßwaren- und Schokoladenfabriken, galvanische Anstalten, Drahtseilfabriken, größere Räuchereien und Fleischwarenfabriken; vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(32) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke:

bei freistehenden Gebäuden:	300 m ²
bei einseitig angebauten Gebäuden:	250 m ²
bei zweiseitig angebauten Gebäuden:	150 m ²

2. Mindesttiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
3. Bebauungsart:
Baustufe M 2 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser, Gebäudegruppen bis 40,00 m Länge.
Baustufe M 3 o: offene Bebauung, Einzel- oder Doppelhäuser, Gebäudegruppen bis 55,00 m Länge.
Baustufe M 3 g und M 4 g: geschlossene Bebauung.
4. Bauwichtbreite:
Baustufen M 2 o und M 3 o: mindestens 3,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{4}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Bebauungstiefe: $\frac{1}{3}$ der Baublocktiefe, höchstens 33,00 m.
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 12 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe M 2 o: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad, zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis zu 50 Grad.
Baustufen M 3 o und M 3 g:
3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad, zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis zu 50 Grad.
Baustufe M 4 g: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe M 2 o : 0,8
Baustufen M 3 o und M 3 g : 1,2
Baustufe M 4 g : 1,6
10. Geschößzahl der Hintergebäude:
Baustufe M 2 o: 1 Vollgeschöß, höchste Dachneigung 35 Grad.
Baustufen M 3 o und M 3 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
Baustufe M 4 g: 2 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.

(33) *Einzelregelung der baulichen Nutzung für Hinterhaus-Grundstücke*

Für die Bebauung der Hinterhaus-Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m².
2. Bebauungsart: offene Bebauung, Einzelhäuser.
3. Grenzabstände von den seitlichen Nachbargrenzen: 3,00 m; von den rückwärtigen Nachbargrenzen: 3,00 m.
4. Bebaubare Fläche: $\frac{3}{10}$ der Hinterhaus-Grundstücksfläche.
5. Geschößzahl: 1 Vollgeschöß, höchste Dachneigung 50 Grad.
6. Geschößflächenzahl: 0,3.

*Geschäftsgebiet — G —***(34) Zulässiger Nutzungszweck**

- 1 Die Grundstücke im Geschäftsgebiet dienen vorwiegend für geschäftliche und gewerbliche Nutzung und nur in beschränktem Umfange für Wohnzwecke.
- 2 Zulässig sind Geschäftsgebäude, Bürogebäude, Lagergebäude und gewerbliche Betriebe.
- 3 Im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß dürfen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.
- 4 Unzulässig sind nachstehende Betriebe und Anlagen:
Die in § 16 der Gewerbeordnung bezeichneten Betriebe und Anlagen, außerdem:
Mälzereien, Bierbrauereien, Wachskochereien, chemische Fabriken, Kartoffeldämpfanlagen, Asphalt- und Teerkochereien, Fischräuchereien und Marinieranstalten,
Werkstätten für größere Stahlkonstruktionen und Karosseriebau, Betriebe für Lagerung und Verarbeitung von künstlichem Dünger, Häuten, Fellen, Knochen, Tierhaaren, Därmen, Abfallpapier und Lumpen, Metallgießereien, Spritzereien und Lackierereien, Sandstrahl- und Stahlkiesgebläsebetriebe, Steinbrüche und Ziegeleien, Sauerstofffabriken, Molkereien,
alle mit größerem Geräusch, Geruch oder Rauchentwicklung verbundenen Betriebe der Metall-, Holz-, Papier-, Glas-, Kunststoff-, Gummi- und Steinbearbeitung,
Anlagen zur Unterbringung, Verpflegung und Behandlung von Tieren,
Speditions- und Fuhrunternehmen,
größere Druckereien, Spinnereien und Webereien, große Wäschereien und Färbereien,
Lagerplätze und Bauhöfe.
- 5 Vorhandene Betriebe und Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden; die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(35) Einzelregelung der baulichen Nutzung

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 150 m².
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 20,00 m.
3. Bauungsart:
Baustufen G 3 g, G 4 g und G 5 g: geschlossene Bebauung.
4. Bauwichtbreite: —
5. Bebaubare Fläche: $\frac{5}{10}$ der Grundstücksfläche.

6. Bebauungstiefe: —
7. Gebäudetiefe der Vordergebäude: höchstens 16 m.
8. Geschößzahl der Vordergebäude:
Baustufe G 3 g: 3 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bis
zu 50 Grad.
Baustufe G 4 g: 4 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad,
zur Angleichung an die Nachbarbebauung ausnahmsweise bei
zu 50 Grad.
Baustufe G 5 g: 5 Vollgeschosse, höchste Dachneigung 35 Grad.
9. Geschößflächenzahl: Baustufe G 3 g : 1,5
Baustufe G 4 g : 2,0
Baustufe G 5 g : 2,5
10. Geschößzahl der Hintergebäude: 2 Vollgeschosse, höchste Dach-
neigung 35 Grad.

Gewerbe- und Industriegebiet — I

(36) *Zulässiger Nutzungszweck*

- 1 Die Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet sind ausschließ-
lich für eine gewerbliche und industrielle Nutzung bestimmt.
- 2 Einzelne Betriebe, von deren Eigenart eine besondere Gefahr oder
Belästigung zu befürchten ist, können ausgeschlossen bzw. auf be-
stimmte Teile des Gewerbe- und Industriegebietes oder auf be-
stimmte Stellen im Außenbereich verwiesen werden.
- 3 Wohnungen dürfen nur für die Werkaufsicht und Werkleitung als
Zubehör zu den Gewerbe- und Industrieanlagen eingerichtet wer-
den, im übrigen sind sie unzulässig.
- 4 Vorhandene Wohnungen anderer Art dürfen nicht erweitert werden;
die Einrichtung von Spülaborten und Bädern ist zulässig.

(37) *Einzelregelung der baulichen Nutzung*

Für die Bebauung der Grundstücke gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Baugrundstücke: 1000 m²
2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: 30,00 m
3. Mindestbreite der Baugrundstücke: 25,00 m
4. Bauungsart: offene Bebauung
5. Bauwichtbreite: mindestens 3,00 m
6. Bebaubare Fläche: $\frac{6}{10}$ der Grundstücksfläche
7. Bebauungstiefe: —

8. Gebäudetiefe der Vordergebäude: —
9. Geschößzahl der Vordergebäude: —
10. Geschößflächenzahl: —
11. Geschößzahl der Hintergebäude: —
12. Baumassenzahl: 8

Außenbereich

(38) *Bestimmung des Außenbereichs*

- 1 Zum Außenbereich gehören die Flächen außerhalb des Gesamtbaubereichs.
- 2 Die Grundstücke im Außenbereich dienen der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erholung der Bevölkerung.

(39) *Rechtsgrundlagen für die Zulassung der Bebauung*

Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen im Außenbereich sind die dafür jeweils bestehenden gesetzlichen Vorschriften (z. Z. gilt die Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936).

(40) *Einzelregelungen für die Bebauung*

Soweit danach bauliche Anlagen im Außenbereich zuzulassen sind, gelten folgende Bestimmungen:

1. Mindestgröße der Grundstücke: 1800 m²
2. Mindestdiefe der Grundstücke: 30,00 m
3. Bauungsart: offene Bebauung
4. Mindestabstand von allen Grundstücksgrenzen: 5,00 m; für Scheunen: 10,00 m.
Mindestabstände von den das Grundstück begrenzenden nicht klassifizierten Straßen: 10,00 m.
Für klassifizierte Straßen gelten die gesetzlichen Vorschriften.
Mindestabstand der Gebäude voneinander auf demselben Grundstück: 8,00 m.
5. Bebaubare Fläche: $\frac{1}{10}$ der Grundstücksfläche.
6. Gebäudehöhe: bis 7,00 m.

(41) *Nutzungsbeschränkung der Grundstücke*

- 1 Auf den Grundstücken dürfen keine planlosen Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden; ebenso ist das Aufstellen von Werbeeinrichtungen und die Errichtung von Behelfsbauten, Wochenendhäusern, Gartenhäusern usw. unzulässig.

- 2 Dazu gehören auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, die täglich aufgestellt und wieder abgeräumt werden.
- (42) *Landschaftsgestaltung nach der Gewinnung von Bodenschätzen*

Bei gewerblichen Anlagen zur Gewinnung von Bodenschätzen müssen spätestens nach Ausschöpfung von je 5000 m² natürlichen Geländes die Fundstellen mit Mutterboden mindestens 30 cm hoch und wieder zur landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung vorbereitet werden.

§ 8

Gebäudeabstände

Abstand von den seitlichen Nachbargrenzen

(1) *Offene Bebauung, Vordergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen die für die einzelnen Baustufen vorgeschriebene Bauwichbreite einhalten.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen im Bereich der vorgeschriebenen Bauwichbreite nicht erweitert werden.
- 3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Gebäudegruppen müssen die Einzelhäuser gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden.
- 4 Von der gleichzeitigen Ausführung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn der zukünftige Anschluß des Nachbargebäudes innerhalb einer übersichtbaren Frist sichergestellt ist und die freistehende Brandmauer für den Übergangszeitraum mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet wird.
- 5 Steht bereits ein Vordergebäude als Teil eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe auf der seitlichen Nachbargrenze, so muß das Nachbargebäude im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.

(2) *Offene Bebauung, Hintergebäude*

- 1 In der offenen Bebauung müssen die Hintergebäude von den seitlichen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als die für Vordergebäude in der jeweiligen Baustufe vorgeschriebene Bauwichbreite.

- 2 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
 - 3 Hinter Vordergebäuden, die als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen gebaut sind, dürfen freistehende Hintergebäude ausnahmsweise auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen den aneinandergebauten Vordergebäuden errichtet werden, wenn sie gleichzeitig und im entsprechenden Querschnitt ausgeführt werden. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend.
 - 4 Steht bereits ein freistehendes Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen zwischen aneinandergebauten Vordergebäuden eines Doppelhauses oder einer Gebäudegruppe, so muß das Hintergebäude auf dem Nachbargrundstück im entsprechenden Querschnitt daran angebaut werden.
 - 5 Hintergebäude, die unmittelbar an Vordergebäude angebaut werden sollen, dürfen auch hinter Doppelhäusern oder Gebäudegruppen nicht auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden; Ausnahmen sind nur zulässig zur Verdeckung freistehender Brandmauern von bereits vorhandenen Hintergebäuden dieser Art.
- (3) *Offene Bebauung, Nutzung des freien Raumes an den seitlichen Nachbargrenzen*
- 1 In den durch die Abstandsvorschriften der Absätze 1 und 2 entstandenen Freiräumen an den seitlichen Nachbargrenzen dürfen keine raumabschließenden Bauteile vorspringen; dazu gehören auch Treppenhäuser.
 - 2 Zulässig sind lediglich Eingänge, Freitreppen, Außenrampen, Vordächer bis zu 1,50 m und Balkone bis zu 1,00 m Ausladung.
 - 3 Wird ausnahmsweise nach den Vorschriften der Reichsgaragenordnung die Errichtung von Garagen innerhalb dieses Freiraumes zugelassen, so dürfen die Dachflächen nicht als Sitzplätze oder dergleichen ausgebildet werden; die Vorderseite der Garagen muß mindestens 4,00 m hinter der vorderen Außenwand der Vordergebäude zurückbleiben.
 - 4 Der Freiraum an den seitlichen Nachbargrenzen darf in einer Breite von 3,00 m in ganzer Grundstückstiefe nur für gärtnerische Zwecke oder Verkehrszwecke genutzt werden.
- (4) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung müssen die Vordergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht nachbarrechtliche Ansprüche der Grenzbebauung entgegenstehen.

- 2 Der Anschluß der Vordergebäude aneinander soll so erfolgen, daß die vorhandenen Grenzwände ganz verdeckt werden und neue sichtbare Grenz wandflächen nicht entstehen; soweit neue, sichtbare Grenz wandflächen nicht zu vermeiden sind, müssen sie mindestens durch Verputzen oder Verfugen baulich einwandfrei gestaltet werden.
 - 3 Bei schiefwinklig geschnittenen Grundstücken soll unter den Nachbarn ein Grenzausgleich angestrebt werden, so daß die Vordergebäude bis zu der zulässigen Gebäudetiefe als rechteckige Baukörper ausgeführt werden können.
 - 4 Wenn der Winkel zwischen der Baufluchtlinie und den seitlichen Nachbargrenzen weniger als 60 Grad oder mehr als 120 Grad beträgt und wenn ein Grenzausgleich zwischen den Nachbarn nicht zustande kommt, müssen die von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall festzusetzenden Grenzabstände eingehalten werden.
- (5) *Geschlossene Bebauung, Hintergebäude*
- 1 In der geschlossenen Bebauung sollen auch die Hintergebäude auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden.
 - 2 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 3,00 m beträgt.
 - 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen nur so erweitert werden, daß eine Grenzbebauung im Sinne des Satzes 1 zustande kommt.

Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen

- (6) *Offene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*
- 1 In der offenen Bebauung müssen die Vordergebäude und die Hintergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen einen Abstand einhalten, der im Baugebiet I mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe, im Baugebiet M mindestens der einfachen Gebäudehöhe und in den Baugebieten S und W mindestens der 1,25fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
 - 2 Vorhandene Vordergebäude und Hintergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereichs nicht erweitert werden.
- (7) *Offene Bebauung, Nutzung des Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen*
- Für die Nutzung des durch die Abstandsvorschrift des Absatzes 6 geschaffenen Freiraumes an den rückwärtigen Nachbargrenzen gilt Absatz 3 entsprechend.

(8) *Geschlossene Bebauung, Vordergebäude und Hintergebäude*

- 1 In der geschlossenen Bebauung der Baugebiete M und G muß der Abstand der Vordergebäude von den rückwärtigen Nachbargrenzen mindestens der einfachen Gebäudehöhe entsprechen; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 8,00 m.
- 2 Vorhandene Vordergebäude, bei denen dieser Abstand nicht gewahrt ist, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.
- 3 Die Hintergebäude dürfen in der geschlossenen Bebauung auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, soweit nicht § 7 Abs. 14 entgegensteht.
- 4 Hintergebäude, die nicht unmittelbar auf den rückwärtigen Nachbargrenzen errichtet werden, müssen einen Grenzabstand einhalten, der mindestens der 0,5fachen Gebäudehöhe entspricht; der Abstand darf jedoch nicht kleiner sein als 3,00 m.

Abstand der Gebäude voneinander

(9) *Abstand der Vordergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Vordergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht als Doppelhäuser oder Gebäudegruppen aneinandergelagert sind, müssen in der offenen Bebauung unter sich einen Abstand einhalten, der dem doppelten Maß der für die jeweilige Baustufe vorgeschriebenen Bauwidbreite entspricht.
- 2 In der geschlossenen Bebauung müssen sie aneinandergelagert werden; Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

(10) *Abstand der Hintergebäude von den Vordergebäuden*

- 1 Freistehende Hintergebäude müssen von den Vordergebäuden auf demselben Baugrundstück um das einfache Maß ihrer größten Gebäudehöhe, mindestens jedoch 8,00 m entfernt bleiben.
- 2 Dieselben Abstandsmaße müssen auch bei Hintergebäuden, die mit den Vordergebäuden aneinandergelagert sind, für die den Vordergebäuden frei gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.
- 3 Vorhandene Hintergebäude, bei denen diese Abstände nicht gewahrt sind, dürfen innerhalb des vorgeschriebenen Abstandsbereiches nicht erweitert werden.

(11) *Abstand der Hintergebäude voneinander*

- 1 Mehrere Hintergebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht aneinandergelagert sind, müssen unter sich einen Abstand haben, der dem einfachen Maß ihrer größten Höhe entspricht; der Abstand muß jedoch mindestens 5,00 m betragen.

- 2 Derselbe Abstand muß auch bei aneinanderggebauten Hintergebäuden für die frei gegenüberliegenden Gebäudeteile eingehalten werden.

§ 9

*Gebäudehöhe, Geschosse**Gebäudehöhe*(1) *Berechnung der Gebäudehöhe*

- 1 Bei der Berechnung der Gebäudehöhe wird für Gebäude an der Straßengrenze das Maß von der Oberkante des Bürgersteiges, für Gebäude, die nicht an der Straßengrenze liegen, das Maß vom Anschnitt des Außengeländes, jeweils bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der vorderen Außenwand des obersten Vollgeschosses zugrunde gelegt; das gilt auch, wenn die vorderen Außenwände des obersten Vollgeschosses zurückgesetzt sind.
- 2 Ist der Bürgersteig oder das Außengelände in der Längsrichtung der vorderen Außenwand der Gebäude geneigt, so ist das mittlere Höhenmaß anzunehmen.

(2) *Zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude*

- 1 Die zulässige Gebäudehöhe der Vordergebäude richtet sich nach der Straßenbreite (Satz 3), nach dem Abstand von den rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 6 und 8) und nach der für die jeweiligen Baustufe festgesetzten Geschoßzahl (§ 7 Abs. 16).
- 2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.
- 3 Unter Berücksichtigung der Straßenbreite darf die Gebäudehöhe höchstens betragen:

im Siedlungsgebiet	$\frac{2}{5}$
im Wohngebiet	$\frac{2}{5}$
im Mischgebiet	$\frac{1}{2}$
im Geschäftsgebiet	$\frac{1}{1}$
im Industriegebiet	$\frac{1}{1}$

der Straßenbreite.

- 4 Als Straßenbreite in diesem Sinne ist der Abstand zwischen den beiderseitigen Baulinien, wenn keine Fluchtlinien oder Baulinien festgesetzt sind, der Abstand zwischen oder zu den Baubegrenzungslinien des § 6 Abs. 4 Satz 2 maßgebend; bei Eckgrundstücken wird für die Berechnung der Gebäudehöhe bis zu der vorgeschriebenen Gebäudetiefe der Vordergebäude die breitere Straße zugrunde gelegt.

- 5 Wenn die für Vordergebäude in den einzelnen Baustufen vorgesehene Geschoszahl wegen zu geringer Straßenbreite nicht erreicht werden kann, dürfen die hiernach nicht zulässigen Vollgeschosse als zurückgesetzte Geschosse errichtet werden, wobei das Maß des Zurücktretens der einfachen Geschosshöhe entsprechen muß.
 - 6 Die Höhe der Hinterwände der Vordergebäude darf nicht größer sein als die Höhe ihrer Vorderwände einschließlich der zurückgesetzten Vollgeschosse; im Hanggelände sind Ausnahmen für einhüftige Gebäude zulässig, wenn sie gleiche Dachneigungen und einen parallel zum Hang ausgerichteten First erhalten.
- (3) *Sockelhöhe der Vordergebäude*
- 1 Die Sockelhöhe der Vordergebäude darf an der vorderen Außenwand nicht höher sein als 1 m; für Gebäude, die im Hanggelände errichtet werden, sind Ausnahmen zulässig.
 - 2 Die Sockelhöhe wird zwischen dem Anschnitt des Außengeländes an die vordere Außenwand des Gebäudes und der Oberkante des Erdgeschosfußbodens gemessen.
- (4) *Zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude*
- 1 Die zulässige Gebäudehöhe der Hintergebäude richtet sich nach den Gebäudeabständen von den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen (§ 8 Abs. 2, 5, 6 und 8), nach dem Abstand der Gebäude untereinander (§ 8 Abs. 10 und 11) und nach der für Hintergebäude in den einzelnen Baustufen festgesetzten Geschoszahl (§ 7 Abs. 16).
 - 2 Für die Prüfung im Einzelfall ist die in Satz 1 vorgesehene Reihenfolge verbindlich.
- (5) *Zulässige Höhe anderer baulicher Anlagen*
- 1 Die Höhe anderer baulicher Anlagen (z. B. freistehender Schornsteine, Türme, Masten, Kräne u. ä.) wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Einzelfall festgesetzt.
 - 2 Für Hochhäuser gelten die Richtlinien für die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern in ihrer jeweiligen Fassung.
- Geschosse*
- (6) *Höhe der Erdgeschosse*
- 1 Die Höhe der Erdgeschosse darf höchstens 4,50 m betragen; für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.
 - 2 Innerhalb dieser Geschosshöhe ist der Einbau von Galerien zulässig; die Galeriefläche darf jedoch nicht größer sein als die Hälfte der Fußbodenfläche des jeweiligen Raumes.

- 3 Der Fußboden des Erdgeschosses darf im Durchschnitt nicht mehr als 0,50 m unter Erdgleiche liegen.

(7) *Höhe der Vollgeschosse*

- 1 Die Höhe der übrigen Vollgeschosse darf höchstens 3,50 m betragen.
- 2 Für Gebäude besonderer Nutzung sind Ausnahmen zulässig.

(8) *Höhe der Dachgeschosse*

- 1 Die Höhe der Dachgeschosse ergibt sich aus der für die einzelnen Baustufen vorgeschriebenen Dachneigung.
- 2 In Sonderfällen kann die Ausbildung des Dachgeschosses als zurückgesetztes Staffelgeschoß zugelassen werden.
- 3 Die lichte Höhe des Staffelgeschosses darf höchstens 2,50 m betragen; das Maß des Zurücktretens von der vorderen und hinteren Außenwand des obersten Vollgeschosses muß der 0,5fachen Höhe des Staffelgeschosses entsprechen.
- 4 In Staffelgeschossen dürfen ausnahmsweise Aufenthaltsräume und selbständige Wohnungen eingerichtet werden, wenn den Vorschriften nach § 26 Abs. 12 entsprochen wird.

(9) *Drempelwände*

- 1 Drempelwände sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig.
- 2 Für zweigeschossige Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden.
- 3 Die gemauerte Drempelwand darf nicht höher sein als 0,60 m.

(10) *Dachaufbauten*

- 1 Dachaufbauten sind gegenüber der Dachhaut vortretende Gebäudeteile mit stehenden Fenstern für die Belichtung des Dachraumes (Einzel- oder Gruppendachgauben).
- 2 Die Dachaufbauten sind an der Vorderseite in ganzer Fläche zu verglasen.
- 3 Sie müssen von den seitlichen Nachbargrenzen, von Giebeln, Graten und Kehlen und untereinander einen Abstand von mindestens 2 m haben.
- 4 Die gesamte Breite der Dachaufbauten darf nicht größer sein als $\frac{1}{3}$ der Trauflänge des Daches, bei Walmdächern nicht mehr als $\frac{1}{5}$.
- 5 Bei Dächern mit weniger als 40 Grad Dachneigung und ohne Firstlänge sind keine Dachaufbauten zulässig; für Oberlichte und Aufzugschächte können Ausnahmen gestattet werden.
- 6 Dachvorbauten und Dacheinschnitte in Höhe der Traufe sind unzulässig.

Abschnitt III

Bauvorschriften

Vorbemerkung vor § 10.

Einheitliche Technische Baubestimmungen (ETB)

Alle Baustoffe, Bauteile, Bauweisen und baulichen Anlagen müssen außer den Anforderungen nach dieser Bauordnung den Einheitlichen Technischen Baubestimmungen (ETB) entsprechen, die im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen bekanntgemacht sind oder werden.

§ 10

Feuerschutz

Bauliche Anlagen sind in allen wesentlichen Teilen feuerbeständig herzustellen, sofern nicht in dieser Bauordnung ein geringerer Feuerschutz — feuerhemmende Bauweise — zugelassen ist oder überhaupt kein besonderer Feuerschutz gefordert wird.

§ 11

Sicherheit baulicher Anlagen(1) *Festigkeit und Standsicherheit*

- 1 Bauliche Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst, der Technik und des Handwerkes herzustellen.
- 2 Bauliche Anlagen müssen in allen Teilen die für ihre Zweckbestimmung notwendige Festigkeit aufweisen, standsicher, benutzbar und dauerhaft sein.
- 3 Tragende Teile aus Stein, Beton oder Metall dürfen nicht auf Holz gelagert werden.
- 4 Festigkeit und Standsicherheit der baulichen Anlagen sind nachzuweisen.

(2) *Feuchtigkeitsschutz*

- 1 Alle Bauteile sind gegen Grundwasser, Bodenfeuchtigkeit und Niederschläge ausreichend abzudichten.
- 2 Bauteile, die der Einwirkung von Gebrauchswasser oder feuchter Innenluft ausgesetzt sind, sind so auszubilden, daß sie nicht durchnäßt werden können.

(3) *Wärmeschutz*

- 1 Bauteile, die Aufenthaltsräume gegen die Außenluft abschließen, müssen genügenden Wärmeschutz gewähren.
- 2 Der Nachweis des Wärmeschutzes kann gefordert werden.

(4) *Schallschutz*

- 1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so durchzubilden, daß sie genügenden Schallschutz bieten.
- 2 Bauliche Anlagen, bei deren Nutzung mit dem Auftreten größerer Geräusche zu rechnen ist, sind so herzustellen, daß die Bewohner und Nachbarn nicht belästigt werden.
- 3 Der Nachweis des Schallschutzes kann gefordert werden.

§ 12

Grund- und Kellermauern

- 1 Tragende Mauern und Bauteile müssen auf festem, natürlichem oder künstlich verfestigtem Boden gegründet sein.
- 2 Die Sohle muß unter Frosttiefe, bei Außenmauern mindestens 1 m unter Erdgleiche liegen.
- 3 Bei baulichen Anlagen von untergeordneter Bedeutung oder für vorübergehende Zwecke sind Ausnahmen zulässig.
- 4 Für Außenmauern, die unmittelbar an der Straßengrenze errichtet werden, kann eine größere Gründungstiefe gefordert werden.

§ 13

Wände(1) *Außenwände*

- 1 Außenwände müssen feuerbeständig sein und bis unter das Dach hochgeführt werden.
- 2 Bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen dürfen die Außenwände feuerhemmend sein.
- 3 Bei freistehenden Wohngebäuden bis zu 2 Vollgeschossen können die Außenwände auch aus unverkleidetem Holz bestehen.
- 4 Holzverkleidungen oder hölzerne Bauteile auf Außenwänden sind nur zulässig, wenn die Gebäudeabstände den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 Satz 6 entsprechen.

- 5 Fenster, Loggien und ähnliche Öffnungen sowie Balkone in oder an Außenwänden sind mit 85 cm hohen Brüstungen oder Schutzgittern zu versehen, gemessen von der Oberkante des Fußbodens; bei Fenstern bis Oberkante Blendrahmen; im Erdgeschoß sind Ausnahmen zulässig.
- (2) *Innenwände*
- 1 Belastete Innenwände müssen feuerbeständig sein; bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen sind Ausnahmen zulässig.
 - 2 Unbelastete Innenwände dürfen feuerhemmend ausgeführt werden.
- (3) *Trennwände*
- 1 Trennwände zwischen Wohnungen untereinander sowie zwischen Wohnungen und gewerblichen Räumen (Wohnungstrennwände) müssen feuerbeständig sein und Schallschutz gewähren.
 - 2 Trennwände zur Unterteilung von Dachböden, Kellern, Lager- und Arbeitsräumen oder dgl., in denen keine brennbaren Stoffe gelagert oder verarbeitet werden (leichte Trennwände), brauchen weder feuerbeständig noch feuerhemmend zu sein.

§ 14

Brandmauern

- (1) *Bauweise*
- 1 Brandmauern müssen von Grund auf feuerbeständig in einer Wanddicke von mindestens 24 cm hergestellt werden.
 - 2 Brandmauern sind bis unter die Dachhaut hochzuführen und an beiden Seiten zu verputzen oder dicht zu verfugen.
 - 3 Hölzerne Bauteile dürfen in Brandmauern nicht eingelegt werden.
 - 4 Der Einbau von Balkenköpfen in Brandmauern ist ausnahmsweise zulässig, wenn davor eine durchgehende Wanddicke von mindestens 24 cm verbleibt.
- (2) *Öffnungen*
- 1 Brandmauern in der Mindestdicke dürfen keine Öffnungen und Hohlräume enthalten.
 - 2 Zur einheitlichen Benutzung von Räumen können in Brandmauern Türöffnungen zugelassen werden, die mit selbsttätig zufallenden, rauchdichten und feuerbeständigen Türen zu versehen sind.

(3) *Herstellungspflicht*

- 1 Brandmauern sind herzustellen:
 1. zum Abschluß von Gebäuden, die unmittelbar an den Nachbargrenzen oder in einem Abstand von weniger als 2,50 m von den Nachbargrenzen errichtet werden.
 2. zur Trennung von Doppelhäusern, Gebäudegruppen und im Zeilenbau,
 3. zur Trennung von Räumen mit Feuerstätten von anderen Räumen auf demselben Grundstück, die infolge ihrer Bauart oder Benutzung der Feuersgefahr besonders ausgesetzt sind,
 4. in Gebäuden von mehr als 50 m Ausdehnung mindestens in Abständen von 40 m.
- 2 In Sonderfällen brauchen die Außenwände auf der Nachbargrenze nicht als Brandmauern ausgeführt zu werden, wenn die Gebäude auf dem Nachbargrundstück mindestens 6 m Abstand einhalten und der Nachbar einverstanden ist.

(4) *Gemeinsame Brandmauern*

Gemeinsame Brandmauern auf Nachbargrenzen sind nur zulässig, wenn die Gebäude gleichzeitig errichtet werden und die Bodenverhältnisse nicht getrennte Brandmauern oder einen Trennungsabstand notwendig erscheinen lassen.

§ 15

Decken(1) *Bauweise*

- 1 Decken sind feuerbeständig auszuführen:
 1. über Kellergeschossen,
 2. in Hintergebäuden,
 3. in Vordergebäuden mit 3 oder mehr Vollgeschossen,
 4. in Gebäuden mit 2 Vollgeschossen, wenn die Gebäudegrundfläche mehr als 500 m² beträgt,
 5. über Durchfahrten und Stallungen sowie über und unter eingebauten Räumen gewerblicher Nutzung und Waschküchen.
- 2 Decken über und unter Aufenthaltsräumen sind feuerhemmend auszuführen, soweit sie nicht nach Satz 1 feuerbeständig sein müssen.

(2) Holzbalkendecken

- 1 Holzbalkendecken müssen Zwischendecken mit Auffüllung erhalten.
- 2 Holzbalkendecken sollen verputzt werden.
- 3 Zum Auffüllen der Holzbalkendecken dürfen keine Stoffe verwendet werden, die gesundheitsschädliche, bauschädliche oder brennbare Bestandteile enthalten.
- 4 Die Verwendung von Bauabfällen, Kehricht, Torfmüll und Kesselschlacke u. ä. ist unzulässig.
- 5 Vor der regensicheren Eindeckung des Gebäudes dürfen die Decken nicht aufgefüllt werden.

§ 16

*Dächer**(1) Bauweise*

- 1 Dächer und Dachteile müssen in harter Bedachung feuerhemmend eingedeckt sein.
- 2 Dächer müssen Schutz gegen Niederschläge, Flugfeuer und strahlende Wärme bieten.

(2) Schutzvorrichtungen

- 1 Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind für die vom Dach aus vorzunehmenden Arbeiten soweit erforderlichen Aussteigluken, Laufbrücken, Dachhaken zum Anhängen von Dachleitern u. a. einzubauen.
- 2 Bei einer Dachneigung von mehr als 45 Grad sollen Schneefanggitter oder andere Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee, Eis und Teilen der Dachdeckung vorgesehen werden.
- 3 Unter Glasdächern und Oberlichtern, die nicht aus Drahtglas bestehen, müssen Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasstücken angebracht werden.
- 4 Auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern sind nicht begehbare Oberlichter und Glasdachflächen durch Schutzgitter kenntlich zu machen und zu sichern.
- 5 Begehbare Dachflächen, die einer besonderen Nutzung dienen, sind mit 85 cm hohen Schutzgittern zu versehen.

(3) Dachrinnen, Abfallrohre

- 1 Das Niederschlagwasser ist durch Dachrinnen abzufangen und durch Abfallrohre auf das Baugrundstück abzuleiten.

- 2 Die Abfallrohre müssen über Erdgleiche 1,00 m hoch aus Gußrohr bestehen.
- 3 Bei kanalisierten Straßen müssen die Abfallrohre an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden.

§ 17

Treppen(1) *Notwendige Treppen, Aufzüge*

- 1 Jeder Raum in einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschosß muß durch mindestens eine Treppe zugänglich sein, von der ein unmittelbarer Ausgang ins Freie jederzeit gesichert ist (notwendige Treppe).
- 2 Notwendige Treppen müssen auf höchstens 30,00 m Entfernung von jedem Punkt des Geschosses erreichbar sein.
- 3 Notwendige Treppen müssen auf dem Baugrundstück liegen.
- 4 Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen in mehr als 5 Geschossen einschließlich Dachgeschosß sind neben den notwendigen Treppen Personenaufzüge erforderlich.

(2) *Treppenhaus*

- 1 Jede notwendige Treppe muß aus Sicherheitsgründen in einem durchgehenden, durch Wände und rauchdichte Türen abgeschlossenen Treppenhaus liegen.
- 2 Im Freien dürfen notwendige Treppen nur bis zum Erdgeschosß führen.

(3) *Belichtung und Belüftung*

- 1 Die Treppenhäuser müssen unmittelbare und ausreichende Belichtung und Belüftung von der Straße oder einer unbebaubaren Freifläche erhalten.
- 2 Die Größe der Treppenhausfenster muß für jedes Geschosß mindestens $\frac{1}{10}$ der Grundfläche des Treppenhauses betragen.
- 3 Bei Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen in Baulücken können Treppenhäuser mit mindestens 2 m² großem Treppenaug und Oberlicht oder einer Belichtung von einem mindestens 12 m² großen Lichtschacht zugelassen werden.
- 4 Die Treppenhäuser müssen an einer Außenwand liegen.

- (4) *Zugang zu den Treppen*
- 1 Der Zugang zu notwendigen Treppen darf nur durch Räume führen, die ausschließlich dem Verkehr dienen.
 - 2 Diese Räume dürfen nicht durch andersartige Nutzung für den Gebrauch eingeschränkt werden und müssen feuerbeständige Wände und Decken haben.
 - 3 In Treppenhäusern und deren Zugängen dürfen keine Feuerstätten vorhanden sein.
- (5) *Feuerschutz*
- 1 In Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen müssen notwendige Treppen feuerbeständig sein.
 - 2 Die Treppenhäuser, Aufzugsschächte und die mit ihnen in offener Verbindung stehenden Räume müssen feuerbeständige Wände und Decken haben.
 - 3 In Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen und bis zu 500,00 m² Gebäudegrundfläche sind feuerhemmende Treppen, Wände und Decken ausreichend.
- (6) *Türen und Ausgänge*
- 1 Die Türen der Treppenhäuser zum Keller und zum Dachboden sind feuerhemmend und rauchdicht herzustellen.
 - 2 Für den Abschluß der Treppenhäuser und ihrer Ausgänge ins Freie, zu angrenzenden Räumen besonderer Nutzung, zu Läden und ihren Auslagen können weitere Anforderungen gestellt werden.
- (7) *Verkehrssicherheit*
- 1 Alle Treppen müssen sicher begehbar sein.
 - 2 Die Kopfhöhe der Treppen muß mindestens 2,00 m, bei Nebentreppen mindestens 1,85 m betragen.
 - 3 Gerade Treppen sollen nicht mehr als 14 Stufen je Lauf haben.
 - 4 Bei einer Stufenfolge von mehr als 5 Stufen bei Innentreppen und von mehr als 3 Stufen bei Außentreppen sind Handläufe anzubringen.
 - 5 Soweit die Treppen nicht an Wandflächen anschließen, sind sie außerdem mit einem 90 cm hohen Schutzgeländer zu versehen.
 - 6 Treppen von mehr als 1,50 m Breite und Wendeltreppen von mehr als 1,10 m Breite müssen Handläufe an beiden Seiten erhalten.
 - 7 Wendeltreppen in der Form von Spindeltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig; im übrigen können solche Treppen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

- 8 Das Steigungsverhältnis darf nicht steiler sein als 19/26 cm, bei Außentritten nicht steiler als 17/29 cm.
- 9 Bei Wendeltritten muß der Auftritt an der schmalsten Stelle der Stufe mindestens 10 cm breit sein.

(8) *Treppenbreite*

- 1 Die Breite notwendiger Treppen muß mindestens betragen:

bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen	0,90 m,
bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen	1,00 m,
bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen	1,10 m.
- 2 Die Treppenbreite wird zwischen den Handläufen oder zwischen dem Handlauf und der Wand gemessen.
- 3 Treppenabsätze und die Ausgänge müssen mindestens so breit und so tief sein wie die Treppenläufe.

(9) *Besondere Anforderungen, Ausnahmen*

- 1 Für gewerbliche Anlagen und bei Gebäuden besonderer Nutzung können weitergehende Anforderungen an Lage und Bauart der notwendigen Treppen gestellt werden.
- 2 Bei Treppen in Altbauten und in Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen, die nicht mehr als 2 selbständige Wohnungen enthalten, sowie bei Treppen zu Kellern und Dachgeschossen sind für Stufenzahl und Steigungsverhältnis Ausnahmen zulässig.

§ 18

Feuerstätten

(1) *Lage und Ausführung*

- 1 Feuerstätten, einschließlich der Ableitungen ihrer Verbrennungsgase, müssen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und nach Ausführung und Lage betriebssicher sein.
- 2 Feuerstätten dürfen nicht in Räumen angelegt werden, die wegen ihrer Lage, baulichen Beschaffenheit oder Benutzungsart für die Einrichtung von Feuerstätten ungeeignet sind.

(2) *Abstand von Wänden und Holzwerke*

- 1 Feuerstätten dürfen nur an feuerbeständigen Wandteilen angelegt werden.
- 2 Brennbarer Fußboden unter Feuerstätten ist durch Stein- oder Metallbelag zu schützen.

- 3 Der Schutzbelag muß vor den Feuertüren mindestens 30 cm und auf beiden Seiten der Türen mindestens 10 cm vortreten.
- 4 Eiserne Feuerstätten müssen von unverkleidetem Holzwerk einen Abstand von mindestens 50 cm, von feuerhemmend verkleidetem Holzwerk einen Abstand von 25 cm haben.
- 5 Bei Feuerstätten aus Stein ermäßigen sich die Abstände nach Satz 4 auf 25 bzw. 15 cm.

(3) *Ableitung der Verbrennungsgase*

- 1 Die Verbrennungsgase der Feuerstätten sind durch Rauchrohre oder Rauchkanäle und Schornsteine so ins Freie abzuleiten, daß Belästigungen für die Hausbewohner und die Nachbarschaft vermieden werden.
- 2 Absperrvorrichtungen müssen so beschaffen sein, daß ein genügender Abzug der Gase gesichert bleibt.

(4) *Besondere Feuerungsanlagen*

- 1 Für Feuerstätten, die mit Gas oder flüssigem Brennstoff betrieben werden, für Sammelheizungen und Warmwasserbereitungsanlagen und für deren Heizräume sowie für elektrische Geräte gelten besondere Vorschriften.
- 2 An Feuerstätten anderer Beheizungsart, mit offenen Feuerungen, in gewerblichen Betrieben, in Räumen, die zur Verarbeitung oder Lagerung feuergefährlicher oder leicht entzündbarer Stoffe dienen, in Schmieden, Backöfen, Räucher- und Trockenkammern und dergleichen können besondere Anforderungen gestellt werden.

§ 19

Rauchkanäle, Rauchrohre

(1) *Anlagepflicht*

- 1 Die Verbindung der Feuerstätten mit den Schornsteinen ist durch gemauerte Rauchkanäle oder Rauchrohre aus starkem Stahlblech herzustellen.
- 2 Rauchrohre dürfen nicht länger als 4,00 m sein.

(2) *Anordnung der Rauchkanäle und Rauchrohre*

- 1 Rauchkanäle und Rauchrohre dürfen nicht durch Dächer, Decken und Außenwände geführt werden.

- 2 Rauchkanäle und Rauchrohre sind sicher zu unterstützen und mit so viel Reinigungsöffnungen zu versehen, daß sie in allen Teilen leicht und gründlich gereinigt werden können.
 - 3 Die Reinigungsöffnungen müssen dichte, leicht gangbare und dauerhafte Verschlüsse erhalten.
- (3) *Abstand von Holzwerk*
- 1 Rauchrohre müssen von unverkleidetem Holzwerk mindestens 50 cm, von feuerhemmend verkleidetem Holzwerk mindestens 25 cm entfernt sein.
 - 2 Für Rauchkanäle können geringere Abstände zugelassen werden.
 - 3 Rauchrohre sind mit nichtbrennbaren Stoffen und wärmeschützend zu ummanteln, wenn sie durch kalt liegende, unbeheizte oder feuergefährdete Räume oder durch Räume fremder Nutzung führen.
 - 4 In feuchten Räumen (Kellern, Bädern und dgl.) dürfen nur solche Rauchrohre eingebaut werden, die gegen Rost dauerhaft geschützt sind.
- (4) *Anschluß an Schornsteine*
- 1 Beim Anschluß mehrerer Rauchrohre an denselben Schornstein müssen die Einmündungen mindestens 50 cm von Mitte Rohr zu Mitte Rohr versetzt sein.
 - 2 Die Einmündung von Rauchrohren in die Schornsteine ist durch ein in die Schornsteinwange einzumauerndes Formstück zu bilden, das dem Rauchrohr in Form und Größe entspricht.
 - 3 Die Öffnungen für den Anschluß der Rauchrohre an die Schornsteine müssen, wenn die Feuerstätten nicht angeschlossen sind, mit nichtbrennbaren, rauchdichten und von außen erkennbaren Verschlüssen versehen sein oder wandgleich vermauert werden.
- (5) Auf Rauchkanäle sind außerdem die Vorschriften für Schornsteine sinngemäß anzuwenden.

§ 20

Schornsteine

- (1) *Anlagepflicht*
- 1 Alle Gebäude müssen entsprechend ihrer Benutzungsart ausreichend mit Schornsteinen ausgestattet sein.
 - 2 In jeder selbständigen Wohnung muß der Anschluß mindestens einer Feuerstätte für feste oder flüssige Brennstoffe möglich sein.
 - 3 Satz 2 gilt nicht für Wohnungen mit Sammelheizungen.

(2) *Anordnung der Schornsteine*

- 1 Die Schornsteine sind so anzuordnen, daß durch ihre Lage ein genügender Auftrieb für die anzuschließenden Feuerstätten gewährleistet ist.
- 2 Die Schornsteine sind von Grund auf in Gruppen zu vereinigen, in oder an Mittelwände zu legen und am First ins Freie zu führen.
- 3 Die Schornsteine müssen so weit über die Dachhaut hinausgeführt werden — mindestens 30 cm über First —, daß ihre Mündung im freien Windstrom liegt, eine einwandfreie Absaugung und Ableitung des Rauches stattfindet und Gefahren durch Funken, Rauch und Ruß vermieden werden.

(3) *Bauweise*

- 1 Die Schornsteine sind in allen Teilen feuerbeständig und rauchdicht mit gleichbleibendem Querschnitt herzustellen.
- 2 Die Schornsteine dürfen nicht auf brennbare Bauteile aufgesetzt werden und nicht zur Unterstützung von Bau- und Gerüstteilen oder zum Einbau von Versorgungsleitungen dienen.
- 3 Gemauerte Schornsteine müssen außen verputzt oder verfugt und innen glatt ausgestrichen werden.
- 4 In der Nähe höherer Gebäude müssen die Schornsteine mindestens so hoch geführt werden, daß ihre Mündung über Sturzhöhe der Fenster von Aufenthaltsräumen liegt.

(4) *Schornsteinwangen*

- 1 Die Schornsteinwangen müssen bis zur Mündung mindestens 11,5 cm dick, die Außenwangen in Umfassungswänden und die Wangen freiliegender Schornsteine mindestens 24 cm dick sein.
- 2 Bei gleichhohen Brandmauern, die gleichzeitig errichtet werden, darf die Grenzwange 11,5 cm dick sein.
- 3 Bei einem lichten Querschnitt von mehr als 300 cm² müssen die Wangen mindestens 24 cm dick sein; das gilt auch für Schornsteine im Bereich feuergefährdeter Räume.

(5) *Gezogene Schornsteine*

- 1 Bei gezogenen Schornsteinen ist eine Wangendicke von 11,5 cm ausreichend, wenn die Fugen senkrecht zur Schornsteinachse angelegt werden.
- 2 Gezogene Schornsteine müssen in feuerbeständigen Wänden liegen oder durch feuerbeständige Konstruktionen unterstützt sein.
- 3 Die Richtungsänderung von der Senkrechten darf nicht mehr als 30 Grad betragen.
- 4 Zum Schutz gegen Ausschleifen sind an den Knickstellen Rundeisen einzubauen.

(6) *Abstand von Holzwerk*

- 1 Die Innenflächen der Schornsteine müssen von hölzernen Bauteilen mindestens 20 cm entfernt bleiben.
- 2 Zwischenräume zwischen Schornsteinwangen und Holzwerk sind dicht auszumauern oder mit Beton auszufüllen.
- 3 Vor Holzfachwerkwänden muß das Schornsteinmauerwerk ohne Verband mit der Wandausmauerung ausgeführt werden.
- 4 Zwischen Schornsteinmauerwerk und Wand dürfen keine Hohlräume entstehen.

(7) *Schornsteinquerschnitt*

- 1 Der lichte Querschnitt der gemauerten Schornsteine muß mindestens betragen:
für den Anschluß bis zu 2 Feuerstätten mit je höchstens 5000 WE
182 cm² (13,5×13,5)
für den Anschluß bis zu 3 Feuerstätten mit insgesamt höchstens
15 000 WE 270 cm² (13,5×20)
- 2 Diese Querschnittmaße dürfen durch Schornsteinaufsätze nicht verkleinert werden.
- 3 Besteigbare Schornsteine müssen einen lichten Querschnitt von mindestens 44/44 cm haben.
- 4 Bei größerer Abmessung sind im Innern Steigeisen in Abständen von höchstens 50 cm anzubringen.
- 5 Für gewerbliche Feuerstätten und Sammelheizungen sind die Schornsteinquerschnitte besonders zu errechnen.

(8) *Anschluß der Feuerstätten*

- 1 An einen Schornstein dürfen nicht mehr als 3 Feuerstätten angeschlossen werden.
- 2 Die Anschlüsse der Feuerstätten müssen im gleichen Geschoß liegen; hiervon sind Waschkessel ausgenommen.
- 3 Für Sammelheizungen und Stockwerksheizungen sind eigene Schornsteine anzulegen, die keine Anschlüsse anderer Feuerstätten aufnehmen dürfen.
- 4 Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht an Schornsteine für gasförmige Brennstoffe angeschlossen werden.

(9) *Reinigungsöffnungen*

- 1 Die Schornsteine sind so einzurichten, daß sie in allen Teilen ordnungsgemäß gereinigt werden können.

- 2 Die Reinigungsöffnungen müssen mindestens so groß sein wie der lichte Schornsteinquerschnitt und mit rauchdichten, dauerhaften und leicht gangbaren Verschlussvorrichtungen versehen werden.
 - 3 Die Reinigungsöffnungen müssen jederzeit zugänglich sein.
 - 4 Unverkleidetes Holzwerk muß mindestens 50 cm, feuerhemmend verkleidetes mindestens 25 cm von den Reinigungsöffnungen entfernt bleiben.
 - 5 In Aufenthaltsräumen und feuergefährdeten Räumen dürfen keine Reinigungsöffnungen angebracht werden.
- (10) *Entlüftungsschornsteine*
- 1 Entlüftungsschornsteine und andere senkrechte Mauerkanäle müssen den Vorschriften für Schornsteine entsprechen.
 - 2 Entlüftungsanlagen dürfen nicht in Rauchschnsteine münden.
 - 3 In Koch-, Wasch- und Futterküchen und in gewerblichen Betrieben, in denen eine große Dampfentwicklung stattfindet, müssen besondere Wrasenrohre angebracht werden, die nicht zur Rauchabführung oder zu Lüftungszwecken mitbenutzt werden dürfen.
 - 4 Abgasrohre von Gasfeuerstätten und gewerblichen Einrichtungen sind an besondere Abgasschornsteine anzuschließen, die an den Mündungen und Reinigungsöffnungen zu kennzeichnen sind.
- (11) *Stahlblechschnsteine*
- Anstelle gemauerter Schnsteine dürfen Schnsteine aus Stahlblech zur Abführung der Rauch- und Abgase verwendet werden, wenn die Feuerstätten in Räumen aufgestellt sind, deren Decke zugleich das Dach bildet, und wenn die Anordnung und die Ausführung den dafür bestehenden besonderen Bestimmungen entsprechen.
- (12) *Ausnahmen, besondere Anforderungen*
- 1 Bei vorhandenen Gebäuden können Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 18 bis 20 zugelassen werden.
 - 2 Bei gewerblichen Einrichtungen können besondere Forderungen gestellt werden.

§ 21

Versorgungsanlagen

- (1) *Wasserversorgung*
- 1 Für jedes Grundstück, das zu Wohn- oder Arbeitszwecken bebaut ist oder bebaut werden soll, muß gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser und die für Wirtschafts- und Löschzwecke ausreichende Wassermenge sichergestellt sein.

- 2 Brunnen müssen von den Straßen- und Nachbargrenzen sowie von Dungstätten, Abortgruben, Kläranlagen u. ä. mindestens 10,00 m entfernt sein; offene Brunnen sind nicht zulässig.
- (2) *Druckwasserleitung, Zapfstelle*
- 1 Wohngebäude mit mehr als einem Vollgeschoß müssen in allen Geschossen an eine Druckwasserleitung angeschlossen werden; Ausnahmen sind zulässig.
 - 2 In jeder selbständigen Wohnung und für jede Betriebs- und Arbeitsstätte muß mindestens eine Trinkwasserzapfstelle vorhanden sein, die nicht in einem Abortraum liegen darf.
- (3) *Gasgeräte, elektrische Anlagen*
- 1 Gasleitungen und Gasgeräte sind in allen Teilen nach den anerkannten Regeln der Technik betriebssicher anzuordnen, zu benutzen und zu unterhalten, so daß schädliche Ausströmungen, Vergiftungs-, Zerknall- und Feuersgefahren mit Sicherheit vermieden werden.
 - 2 Elektrische Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik betriebssicher, verkehrs- und unfallsicher auszuführen und zu unterhalten.
 - 3 Bei Kontrollen, Abnahmen und in Schadensfällen kann das Gutachten eines amtlich anerkannten Sachverständigen auf Kosten des Bauherrn gefordert werden.

§ 22

Entwässerung der Grundstücke, Beseitigung der Abfallstoffe

- (1) *Entwässerung der Grundstücke*
- 1 Jedes bebaute Grundstück muß mit Einrichtungen für eine ordnungsgemäße Entwässerung versehen werden.
 - 2 Die Einführung der Abwässer in Straßengräben und Straßenrinnen ist auch in geklärtem Zustande nicht gestattet.
 - 3 Bei Neubauten ist die Erteilung der Baugenehmigung davon abhängig, daß der Anschluß an die öffentlichen Abwasserkanäle sichergestellt ist.
 - 4 Für den Anschluß an die öffentlichen Abwasserkanäle ist die jeweils gültige „Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die städtische Abwasseranlage“ maßgebend.

- 5 Soweit öffentliche Abwasserkanäle noch nicht betriebsfertig hergestellt sind, kann ausnahmsweise die Beseitigung der Abwässer durch Grundstückskläranlagen zugelassen werden, die alsdann so herzustellen und zu betreiben sind, daß jede Belästigung für die Hausbewohner und die Nachbarn vermieden wird.
 - 6 Kläranlagen müssen von Straßen, Nachbargrenzen und Fenstern zu Aufenthaltsräumen mindestens 5 m entfernt bleiben.
 - 7 Die Grundstückskläranlagen sind nur behelfsmäßige Einrichtungen; sie müssen beim Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Abwasserkanäle beseitigt werden.
- (2) *Entwässerungseinrichtungen in Gebäuden*
- 1 Für jede selbständige Wohnung und für jede Betriebs- oder Arbeitsstätte muß mindestens ein verschließbarer Abort und ein Ausguß für Schmutzwasser vorhanden sein.
 - 2 Aborte mit Wasserspülung und Bäder sind innerhalb der Wohnungen oder in der Nähe der Wohn- oder Arbeitsräume einzurichten.
 - 3 Bei Gebäuden, die zum Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen bestimmt sind, kann die Zahl der notwendigen Aborte vorgeschrieben werden.
- (3) *Größe und Lage der Aborte und Bäder*
- 1 Die Grundfläche der Einzelaborte muß mindestens 1,20 m² betragen.
 - 2 Aborte und Bäder müssen in ganzer Höhe an einer Außenwand liegen und durch Fenster ausreichend zu belichten und zu belüften sein.
 - 3 Von Aufenthaltsräumen müssen die Aborte durch einen Vorraum getrennt sein, der bei Betriebs- und Arbeitsstätten ebenfalls durch Fenster zu belichten und zu belüften ist.
- (4) *Trockenaborte*
- 1 Die Einrichtung neuer Trockenaborte ist unzulässig.
 - 2 Bestehende Trockenaborte müssen an entlüftete Abortgruben angeschlossen sein, die regelmäßig zu entleeren und so zu betreiben sind, daß jede Belästigung für die Hausbewohner und die Nachbarn vermieden wird.
 - 3 An Abortgruben dürfen Aborte mit Wasserspülung und Bäder nicht angeschlossen werden.

(5) *Genehmigungsverfahren für Entwässerungs-Einrichtungen*

- 1 Die Herstellung oder Veränderung von Entwässerungs-Einrichtungen bedarf der bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 2 Auf das Genehmigungsverfahren finden die §§ 2—4 mit den nachstehenden Änderungen Anwendung.
- 3 Anstelle der in § 2 Abs. 6 vorgeschriebenen Bauvorlagen sind dem Entwässerungsantrag die in Ziff. 1 und 2 aufgeführten Unterlagen in zweifacher Ausfertigung beizufügen.

1. *Lageplan*

Der Lageplan ist im Maßstab 1 : 500 auf einem besonderen Blatt anzufertigen. Er muß mit der Örtlichkeit übereinstimmen und die Grenzen des Baugrundstückes, die Lage zur Himmelsrichtung, zur öffentlichen Straße und zu den Nachbargrundstücken erkennen lassen. In dem Lageplan sind die Fluchtlinien, die öffentlichen Abwasserkanäle mit Angabe der Höhenlage und etwaige Grundwasserleitungen auf dem Grundstück einzutragen.

2. *Grundrisse und Schnitte*

Die Grundrisse und die Schnitte sind im Maßstab 1 : 100 anzufertigen. Die Grundrisse müssen das Kellergeschoß und — soweit erforderlich — auch die übrigen Geschosse darstellen und die Verwendung der einzelnen Räume mit allen Entwässerungseinrichtungen (Aborte, Bäder, Ausgüsse usw.) erkennen lassen; ferner sind die Entwässerungsleitungen unter Angabe der lichten Weite und der Baustoffe sowie die Entlüftungsleitungen und die Lage von Absperrschiebern und Rückstauverschlüssen einzutragen. In den Schnitten müssen sämtliche Entwässerungsleitungen innerhalb des Gebäudes und die Anschlüsse an die öffentlichen Abwasserkanäle in der Straße mit Angabe der Höhenlage eingetragen werden.

- 4 Anstelle der in § 4 Abs. 3—5 vorgesehenen Rohbau- und Gebrauchsabnahme findet für die Entwässerungseinrichtungen eine besondere bauaufsichtliche Abnahme statt; die Abnahme ist nach Fertigstellung der einzelnen Entwässerungsanlagen durchzuführen; sie muß vom Bauherrn schriftlich beantragt werden; vor der Abnahme dürfen die Entwässerungseinrichtungen nicht in Benutzung genommen werden; § 4 Abs. 3 Satz 5 findet Anwendung.

(6) *Beseitigung der Abfallstoffe*

- 1 Jedes bebaute Grundstück muß mit Einrichtungen für eine einwandfreie Beseitigung der Abfallstoffe versehen werden.
- 2 Für den Anschluß an die öffentliche Müllabfuhranstalt ist die jeweils gültige „Satzung über die Müllabfuhr in der Stadt Bielefeld“ maßgebend.
- 3 Bis zur Beseitigung vom Grundstück sind die Abfallstoffe so zu sammeln und zu lagern, daß jede Belästigung für die Hausbewohner und die Nachbarn vermieden wird.

- 4 Zum Abstellen der Mülleimer sollen geeignete Plätze auf dem Grundstück vorgesehen werden.
- (7) *Abfallschächte*
- 1 In Wohngebäuden mit mehr als 5 Vollgeschossen sind geeignete Abfallschächte einzubauen.
 - 2 Die Abfallschächte und die zugehörigen Sammelräume sind schall-, rauch-, feuer- und geruchsicher und mit einer ständig wirksamen Entlüftung auszuführen.
 - 3 Die Einschüttöffnungen müssen außerhalb der Wohnung angelegt werden.

§ 23

Lichtschächte

- (1) *Zulässigkeit*
Lichtschächte sind nur in Ausnahmefällen, und zwar nur bei der Bebauung von Baulücken innerhalb der geschlossenen Bebauung, zulässig.
- (2) *Bauweise*
- 1 Lichtschächte müssen offen sein.
 - 2 Die Sohle der Lichtschächte muß für die Reinigung zugänglich und wasserdicht sein und an die Grundstücksentwässerung angeschlossen werden.
 - 3 Öffnungen zum Dachraum müssen mindestens mit feuerhemmendem und rauchdichtem Verschuß versehen sein; die Verwendung von Glasbausteinen ist zulässig.
 - 4 Die umschließenden Wände der Lichtschächte müssen feuerbeständig sein.
 - 5 Die Mindestgröße eines Lichtschachtes muß 6,00 m² bei 2,00 m geringster Abmessung betragen.
 - 6 Lichtschächte, die nur einzelnen Räumen Licht unmittelbar von oben zuführen sollen, dürfen in kleineren Abmessungen ausgeführt werden.

§ 24

Baugestaltung, Außenwerbung

- (1) *Anwendung der Baugestaltungsverordnung*
- 1 Neben den Vorschriften des § 1 der „Verordnung über Baugestaltung“ vom 10. November 1936 gelten für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Anlagen der Außenwerbung die in Absatz 2 bis 10 aufgeführten besonderen Anforderungen.

- 2 Die in Bebauungsplänen festgesetzten besonderen Anforderungen an die Baugestaltung und Außenwerbung haben den Vorrang vor diesen Bestimmungen.
- (2) *Bauliche Anlagen*
- 1 Die von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus sichtbaren Teile der baulichen Anlagen sind so zu unterhalten, daß ihre Verunstaltung vermieden wird.
 - 2 Bauliche Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach der Ingebrauchnahme durch Verputzen, Verfugen, Anstreichen oder dergleichen in der äußeren Gestaltung zu vollenden; einzelne Teile von Gebäuden dürfen in der Farbgebung nicht so voneinander abweichen, daß eine Verunstaltung eintritt.
 - 3 Dächer müssen sich nach Form, Firstrichtung und Dachneigung der Umgebung einfügen; Nebendächer, Dachaufbauten, Dachfenster, Schornsteine und dergleichen dürfen keine Störung des Gesamteindrucks verursachen.
- (3) *Anlagen der Außenwerbung*
- 1 Anlagen der Außenwerbung sind alle Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung dienen, an einem Gebäude befestigt oder frei aufgestellt werden und von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.
 - 2 Zu den Anlagen der Außenwerbung zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Anstrahlungen, Buchstabenreihen, Schaukästen, Anschlagssäulen und Anschlagflächen; dabei ist es unerheblich, ob die Werbeanlagen fest oder beweglich, auf privatem oder öffentlichem Grund und Boden angebracht sind.
 - 3 Freistehende Anlagen der Außenwerbung werden als selbständige bauliche Anlagen behandelt.
 - 4 Auf Warenautomaten finden die für Anlagen der Außenwerbung bestehenden Bestimmungen entsprechende Anwendung.
- (4) *Zulässigkeit von Werbeanlagen*
- 1 In den Baugebieten S und W sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig; sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses an den straßenseitigen Außenwänden der Vordergebäude angebracht werden; freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 2 Im Baugebiet M sind Anlagen der Außenwerbung nur an Vordergebäuden zulässig; sie dürfen an den Außenwänden mit Fenstern nur bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im zweiten Vollgeschoß angebracht werden, an Außenwänden ohne Fenster sind sie bis zur Höhe der Dachtraufe gestattet; freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

- 3 Im Baugebiet G sind Anlagen der Außenwerbung bis zur Brüstungshöhe des Fensterbandes im obersten Vollgeschoß zulässig; es dürfen jedoch nur die Brüstungsbänder zwischen den Fensterreihen als Werbeflächen benutzt werden; bei mehr als zwei Vollgeschossen muß mindestens 1, bei mehr als fünf Vollgeschossen müssen mindestens 2 Brüstungsbänder freibleiben; freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 4 Im Baugebiet I sind Anlagen der Außenwerbung außer an den in Satz 3 bezeichneten Flächen bei Gebäuden bis zu 10,00 m Höhe und einer Dachneigung bis höchstens 10 Grad auch als Dachwerbung zulässig; im Baugebiet I sind auch freistehende Werbeanlagen gestattet.
 - 5 Im Außenbereich sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig; Ausnahmen können gestattet werden, wenn es sich um eine Werbung an der Stätte der Leistung handelt und die Werbeanlage an einem Wohn- oder Betriebsgebäude angebracht wird und sich einwandfrei in die Umgebung einfügt; das Anbringen von Werbeanlagen an landwirtschaftlichen Nebengebäuden, wie z. B. Scheunen, Ställen, Feldhäusern und dergleichen, und als freistehende Anlagen ist unzulässig.
 - 6 Soweit sonstige Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, sind im Außenbereich Ausnahmen zulässig für Hinweisschilder an Verkehrsstraßen und Straßenabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrt versteckt liegende Betriebe aufmerksam machen sollen.
- (5) *Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen*
- 1 Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 2 Werbeanlagen dürfen bauliche Anlagen sowie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten.
- (6) *Lichtwerbung*
- 1 Lichtwerbungen sind als Leuchtbuchstaben, Leuchtzeichen, Leuchtkonturen, Transparente, Gitterwerk und Anstrahlungen zulässig.
 - 2 Die Stromzuleitungen sind verdeckt zu verlegen.
 - 3 Bei der Anstrahlung von Gebäuden darf die Lichtquelle nicht sichtbar sein.
 - 4 Die Anwendung von Wechsel- und Blinklicht ist nur als Ausnahme und nur im Baugebiet I zulässig.
- (7) *Dachwerbung*
- 1 Soweit Dachwerbungen zulässig sind oder gestattet werden, dürfen sie nur aus freistehenden Buchstaben, Werbezeichen oder Leuchtstoffröhren bestehen.

- 2 Die Werbeanlage muß parallel zur Straße gerichtet sein und darf die Höhe von 1,00 m über Dachhaut nicht überschreiten.
 - 3 Die Werbeanlage darf gegenüber den vorderen Außenwänden nicht vortreten und nicht mehr als 1,00 m zurücktreten; Ausnahmen sind zulässig.
- (8) *Plakatwerbung*
- 1 Plakatwerbung ist nur auf den dafür genehmigten Anschlagssäulen oder Anschlagflächen zulässig.
 - 2 Das Aufstellen von Anschlagtafeln auf Privatgrundstücken ist unzulässig. Das gilt auch für das Baugebiet I.
- (9) *Sonderfälle der Außenwerbung*
- 1 Werbungen aus Anlaß von Sonderverkäufen sind nur an der Stätte der Leistung, Plakatwerbung aus diesem Anlaß auch auf den dafür genehmigten Anschlagssäulen oder Anschlagflächen zulässig.
 - 2 Programmwerbung für Theater, Lichtspieltheater und ähnliche Unternehmen sind nur an den dafür ausdrücklich genehmigten Flächen zulässig.
 - 3 Für Sonderveranstaltungen können ausnahmsweise und befristet besondere Werbeflächen und Werbearten zugelassen werden.
 - 4 Plakatwerbung aus Bauzäunen darf nur so ausgeführt werden, daß zwischen den einzelnen Plakaten größere Abstände eingehalten werden.
- (10) *Standort und Form von Anlagen der Außenwerbung*
- 1 An Bäumen, Masten, Grundstückseinfriedigungen, Balkonen, Ruhebänken, Papierkörben, Böschungen, Stützmauern, Brücken, Behelfsbauten, Ruinen, unfertigen Bauten, freistehenden Pfeilern und in Vorgärten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht angebracht werden.
 - 2 Auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen Anlagen der Außenwerbung nur an besonders genehmigten Stellen und an den öffentlichen Anschlagssäulen angebracht werden.
 - 3 Bei der Anbringung von Anlagen der Außenwerbung darf keine Überschneidung von Wandöffnungen stattfinden; bei der Anbringung von Werbeanlagen an Mauerpfeilern muß $\frac{1}{6}$ der Pfeilerbreite freibleiben.
 - 4 Anlagen der Außenwerbung aller Art dürfen nicht weiter gegenüber den Außenwänden eines Gebäudes vorspringen, als dies nach § 6 Abs. 6 Ziff. 6—9 für vorspringende Bauteile ausdrücklich zugelassen ist; soweit die dort genannten Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist das Vorspringen gegenüber den Außenwänden eines Gebäudes unzulässig.

- (11) *Genehmigungsverfahren für Anlagen der Außenwerbung*
- 1 Die Herstellung oder Veränderung von Anlagen der Außenwerbung bedarf der bauaufsichtlichen Genehmigung.
 - 2 Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf den Standort und die Form von öffentlichen Anschlagssäulen und privaten Anschlagflächen.
 - 3 Die bauaufsichtliche Genehmigung ist nicht erforderlich für:
 1. in der Gebäudefläche angebrachte Namen- und Firmenschilder bis zu einer Größe von 0,30 m²,
 2. Plakatwerbung an Anschlagssäulen und Anschlagflächen, wenn diese selbst genehmigt sind,
 3. Programmwerbung für Theater, Lichtspieltheater und ähnliche Unternehmen an den dafür genehmigten Werbeflächen,
 4. Werbeeinrichtungen für Sonderverkäufe an der Stätte der Leistung,
 5. Warenautomaten, wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Baulinie nicht überschreiten.
 - 4 Auf das Genehmigungsverfahren finden die §§ 2—4 mit der Maßgabe Anwendung, daß anstelle der in § 2 Abs. 6 vorgeschriebenen Bauvorlagen dem Bauantrag folgende Unterlagen in doppelter Ausfertigung beizufügen sind:
 1. Lageplan im Maßstab 1 : 200 mit eingetragenem Standort der Werbung,
 2. Ansichten im Maßstab 1 : 100,
 3. maßstab- und farbgerichte Zeichnung der Werbeeinrichtung im Maßstab 1 : 20.
 4. Lichtbild über den gegenwärtigen Zustand des Standortes der Werbung.
- Von § 4 findet nur der Absatz 2 Anwendung.

§ 25

*Vorgärten, Einfriedigung der Grundstücke**Vorgärten*(1) *Begriff*

Vorgärten sind die in Bebauungsplänen für die gartenmäßige Ausgestaltung vorgesehenen Freiflächen zwischen den Vordergebäuden und öffentlichen Straßen oder privaten Erschließungswegen.

(2) Einrichtung

- 1 Die Vorgärten sind von jeder Bebauung freizuhalten und in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2 Die Vorgärten sind der Straßenhöhe, dem Straßenraum und den Geländeverhältnissen anzupassen.
- 3 Planloses Aufschütten oder Abgraben im Bereich der Vorgärten ist nicht gestattet.
- 4 Durch die Bepflanzung darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.
- 5 Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.

(3) Nutzung

- 1 Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken noch zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art oder zu Schaustellungen benutzt werden.
- 2 Satz 1 gilt auch für die Einfriedigungen und die Zugänge und Durchfahrten im Bereich der Vorgärten.

(4) Ausnahmen, Freilegung

- 1 Ausnahmsweise kann eine andere Einrichtung der Vorgärten (Abs. 2) oder eine andere als nur gartenmäßige Benutzung (Abs. 3) zugelassen werden.
- 2 Voraussetzung für die Ausnahme ist, daß die Einheitlichkeit des Straßenraumes und die Eigenart des Baugrundstückes nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Die völlige Freilegung eines Vorgartens unter Wegfall der Einfriedigung ist weiterhin davon abhängig, daß die freigelegte Fläche in gleicher Weise und Höhe wie die angrenzende Straßenfläche eingerichtet und unterhalten wird.
- 4 Außerdem kann gefordert werden, daß die freigelegte Fläche deutlich erkennbar von dem öffentlichen Verkehrsraum abgegrenzt oder für den öffentlichen Verkehr als Bürgersteig gewidmet wird.
- 5 Die Zulassung von Ausnahmen für die Einrichtung von Einstellplätzen, Kleingaragen und Außenrampen in Vorgärten richtet sich nach der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939.

*Einfriedigung der Grundstücke**(5) Einfriedigung an Straßen*

- 1 Jedes bebaute Grundstück innerhalb des Gesamtbaubereichs, das an einer öffentlichen Straße oder öffentlichen Freifläche liegt, ist an der Straßen- oder Freiflächengrenze mit einer einheitlichen Einfriedigung zu versehen.

- 2 Als bebaute Grundstücke gelten auch Trümmergrundstücke.
 - 3 Die Verpflichtung nach Satz 1 besteht auch für unbebaute Grundstücke an öffentlichen Straßen.
- (6) *Einfriedigung an Nachbargrenzen und im Außenbereich*
- 1 In Sonderfällen kann die Einfriedigung der Grundstücke auch an den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen verlangt werden, wenn durch die Art der Grundstücksbenutzung eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu erwarten ist.
 - 2 Auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde müssen auch bebaute Grundstücke sowie unbebaute Grundstücke mit gewerblicher Nutzung innerhalb des Außenbereichs eingefriedigt werden.
- (7) *Herstellungsart*
- 1 Die Art der Grundstückseinfriedigung muß der zeitgemäßen Gestaltung des Straßenraumes angepaßt sein.
 - 2 Die Verkehrsübersicht muß gewährleistet bleiben.
 - 3 Die Einfriedigung darf in der Regel nicht höher als 1,10 m sein und muß in ihrer oberen Begrenzung der Neigung der Straße folgen.
 - 4 Wenn bei unterschiedlicher Höhe zwischen der Straße und den Baugrundstücken Stützmauern errichtet werden, müssen sie in ihrer oberen Begrenzung der Straßenneigung folgen.
 - 5 Stützmauern müssen entwässert und frostfrei gegründet werden.
- (8) *Einfriedigungsarten*
- Als zeitgemäße Grundstückseinfriedigungen sind folgende Ausführungen anzusehen:
1. Rasenkantensteine mit oder ohne Hecke,
 2. Rasenkantensteine mit Spriegelzaun oder Maschendrahtzaun und lebender Hecke,
 3. Mauersockel bis 30 cm Höhe oder Stützmauern mit oder ohne Hecke, Spriegelzaun, Lattenzaun oder Stabgeländer aus Metall.
 4. Mauern bis 2,00 m Höhe zum Abschluß des Bauwiches in der Baulinie, wenn die gleiche Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück gesichert ist.
- (9) *Unzulässige Einfriedigungsarten*
- Folgende Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig:
1. Freistehende Mauern oder Mauerpfeiler in Verbindung mit Rohrgeländer, Holzlatten, eisernen Gittern oder sonstigen Stoffen,

2. Rohrgeländer oder Behelfsstoffe, wie Blech, Jute, Holzfaserplatten, Kunststoffe, Pappverkleidungen, Stoffe mit Teeranstrichen u. ä.

(10) *Sonderfälle*

- 1 Für Baulücken und Grundstücke mit gewerblicher Nutzung kann die Ausführung einer dichten bis zu 2,25 m hohen Einfriedigung in der Baulinie gestattet oder aus Gründen der öffentlichen Ordnung gefordert werden.
- 2 Einfriedigungen auf den seitlichen Nachbargrenzen hinter der Baufluchtlinie und auf den rückwärtigen Nachbargrenzen dürfen bis zu 1,50 m hoch sein, lebende Hecken bis zu 2,00 m.
- 3 Die Errichtung von Mauern oder dichten Abgrenzungen ist nur bei gewerblichen Grundstücken zulässig.

§ 26

Aufenthaltsräume, Nebenräume, Wohnungen

(1) *Aufenthaltsräume*

- 1 Als Aufenthaltsräume gelten ohne Rücksicht auf die Dauer der tatsächlichen Benutzung Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Geschäftsräume, Wohndielen, Küchen, Räume für Hausangestellte, Kantinen, Gaststätten, Werkstätten, Büros, Versammlungs- und Belegschaftsräume.
- 2 Den Aufenthaltsräumen werden solche Nebenräume gleichgestellt, die wegen ihrer Lage, Größe und Beschaffenheit jederzeit als Aufenthaltsräume benutzt werden können.

(2) *Nebenräume*

Als Nebenräume gelten u. a. Gänge, Flure, Dielen, Vorplätze, Treppenräume, Kleiderablagen, Aborte, Speisekammern, Trockenböden, Gewächshäuser, Kegelbahnen mit Kegelstuben, Ställe, Garagen, Lagerkeller, Baderäume, Wäschekammern, Vorratsräume, Keller- und Bodengelasse, Heiz-, Kessel- und Maschinenräume sowie die für Wohnungen bestimmten Wasch- und Spülküchen.

(3) *Wohnungen*

- 1 Als selbständige Wohnung gilt eine zusammenhängende und baulich abgeschlossene Raumfolge von mindestens 2 Aufenthaltsräumen und Nebenräumen, die für einen Hausstand bestimmt sind.

- 2 Zu einer selbständigen Wohnung gehören mindestens 1 heizbares Zimmer, 1 Küche, 1 Abort und die in Absatz 12 vorgesehenen Nebenräume; ferner muß ein besonderer Zugang vom Freien oder von einem Treppenhaus vorhanden sein.
- (4) *Belichtung und Belüftung*
- 1 Alle Aufenthaltsräume müssen mit unmittelbar ins Freie führenden Fenstern versehen sein, die eine ausreichende Tagesbelichtung und Belüftung gewährleisten.
 - 2 Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen nicht an Lichtschächten liegen; Wohn- und Schlafräume dürfen nicht ausschließlich vom Bauwisch her belichtet werden.
 - 3 Die lichtgebende Fensterfläche muß mindestens $\frac{1}{10}$ der Grundfläche des Aufenthaltsraumes betragen.
 - 4 Mindestens $\frac{1}{3}$ der notwendigen Fensterfläche muß zum Öffnen eingerichtet sein.
 - 5 Bei Gewerbebetrieben können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung auf andere Weise gewährleistet ist.
- (5) *Fußböden*
- 1 Der Fußboden von Aufenthaltsräumen muß mindestens 50 cm über dem höchsten Grundwasserstand liegen.
 - 2 Der Fußboden muß sicher begehbar, dicht, abwaschbar und wärme- und schalldämmend sein.
- (6) *Zugang zu Aufenthaltsräumen*
- 1 Alle Aufenthaltsräume müssen einen verkehrssicheren Zugang mit mindestens feuerhemmenden Wänden und Decken haben.
 - 2 Der Zugang darf nicht nur durch Räume fremder Nutzung oder durch gewerblich genutzte Räume führen.
 - 3 Der Zugang muß ausreichend belichtet und genügend zu lüften sein.
- (7) *Lichte Höhe der Aufenthaltsräume*
- 1 Die lichte Höhe der Aufenthaltsräume muß mindestens betragen:

in Vollgeschossen	2,50 m,
in Dach- und Kellergeschossen	2,30 m,
in gewerblich genutzten Räumen, Gastwirtschaften, Versammlungsräumen und Verkaufsläden	3,00 m.

- 2 Bei ungleicher Höhenlage der Decken oder Fußböden wird der Durchschnitt gerechnet.
 - 3 Raumteile unter 1,50 m Höhe bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
 - 4 Für mindestens $\frac{2}{3}$ der Grundfläche muß die vorgeschriebene Höhe vorhanden sein.
 - 5 Für einzelne Aufenthaltsräume im Dachgeschoß, die zu Wohnungen der darunterliegenden Vollgeschosse gehören, sind Ausnahmen zulässig.
- (8) *Lichte Höhe der Nebenräume*
Die lichte Höhe der Nebenräume muß mindestens 2,00 m betragen.
- (9) *Grundfläche der Aufenthaltsräume*
Die Grundfläche der Aufenthaltsräume muß mindestens 6,00 m² bei 1,80 m geringster Abmessung betragen.
- (10) *Lage der Wohnungen*
 - 1 Jede selbständige Wohnung muß eine ihrer Größe entsprechende Anzahl durchsonnter Aufenthaltsräume haben.
 - 2 Bei Wohnungen bis zu 2 Räumen und Küche muß mindestens 1 Raum, bei größeren Wohnungen müssen mindestens 2 Räume durchsonnt sein.
 - 3 Reine Nordlage einer Wohnung ist unzulässig.
- (11) *Querlüftung*
 - 1 In jeder selbständigen Wohnung muß eine ausreichende Querlüftung möglich sein.
 - 2 Das ist nur gewährleistet, wenn die Wohnung an mindestens zwei Außenwänden liegt.
 - 3 Für Einraumwohnungen sind Ausnahmen zulässig.
- (12) *Notwendige Nebenräume*
 - 1 Für jede selbständige Wohnung müssen folgende Nebenräume vorhanden sein:
 - Mindestens 2 m² Abstellraum innerhalb der Wohnung; diese Fläche kann unterteilt sein und in 2 Höhen liegen.
 - Mindestens 6 m² Abstellraum im Dachgeschoß; Dachbodenfläche über dem Kehlgebälk und unter 1,50 lichter Höhe bleibt dabei außer Ansatz.
 - Mindestens 6 m² Abstellraum im Kellergeschoß.

- 2 Die Nebenräume im Keller- und Dachgeschoß sind austauschfähig.
- 3 Für mehr als zwei Wohnungen in einem Gebäude muß eine Waschküche von mindestens 15 m² Größe und ein Trockenraum von mindestens 25 qm Größe vorhanden sein; Ausnahmen sind zulässig.

(13) *Notwendige Freifläche*

- 1 Zu jeder selbständigen Wohnung muß für jeden Quadratmeter Wohnfläche mindestens 0,3 m² zusammenhängende Freifläche auf dem Baugrundstück vorhanden sein.
- 2 Die notwendige Freifläche ist gärtnerisch zu gestalten und soll auch als Spielplatz für Kinder und als Wirtschaftsfläche für die Bewohner hergerichtet werden.

(14) *Wohnungsteilung*

Die Aufteilung einer selbständigen Wohnung in mehrere selbständige Wohnungen darf nur so vorgenommen werden, daß die neu entstehenden Wohnungen den Anforderungen dieser Bauordnung entsprechen.

§ 27

Nutzung der Keller- und Dachgeschosse

(1) *Kellergeschosse*

- 1 In Kellergeschossen dürfen keine selbständigen Wohnungen eingerichtet werden.
- 2 Einzelne Wohnräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Fußboden im Durchschnitt nicht mehr als 50 cm unter Erdgleiche liegt.
- 3 Für gewerblich genutzte Aufenthaltsräume gilt § 26 Abs. 4 Satz 5 entsprechend.
- 4 Die Einrichtung der notwendigen Nebenräume nach § 26 Abs. 12 muß vorweg sichergestellt sein.

(2) *Dachgeschosse*

- 1 Die Einrichtung selbständiger Wohnungen im Dachgeschoß ist nur zulässig bei Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von mindestens 45 Grad sowie bei einer lichten Höhe der Aufenthaltsräume von mindestens 2,50 m.

- 2 Einzelne Aufenthaltsräume sind im Dachgeschoß schon bei einer Dachneigung ab 30 Grad zulässig.
 - 3 Bei Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen dürfen im Dachgeschoß keine Aufenthaltsräume eingerichtet werden.
- (3) *Ausnutzung der Dachgeschoßfläche*
- 1 Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Dachbodenfläche ganz, bei zweigeschossigen Gebäuden darf sie bis zu 50 %, bei dreigeschossigen Gebäuden darf sie nur bis zu 30 % für Aufenthaltsräume in Anspruch genommen werden.
 - 2 Bei der Berechnung bleibt der Dachraum unter 1,50 m lichter Höhe außer Ansatz.
 - 3 Die Einrichtung der notwendigen Nebenräume nach § 26 Abs. 12 muß vorweg sichergestellt sein.
- (4) *Kehlgebälk*
- Über dem Kehlgebälk — auch wenn es massiv ausgeführt ist — sind weder Aufenthaltsräume noch Nebenräume zulässig.

§ 28

Einstellplätze, Rampen

- (1) *Baupflicht bei bestehenden baulichen Anlagen*
- Bei bestehenden Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten oder ähnlichen baulichen Anlagen kann gefordert werden, daß für die vorhandenen Kraftfahrzeuge der Bewohner, des Betriebes und der Belegschaft Einstellplätze nach § 2 Abs. 1 der Reichsgaragenordnung geschaffen werden, wenn auf dem Baugrundstück die benötigte Fläche in geeigneter Lage und Größe vorhanden ist.
- (2) *Rampen*
- 1 Bei der Anlage von Rampen soll zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Rampenbeginn eine waagerechte Aufstellfläche von mindestens 4,00 m Tiefe vorgesehen werden.
 - 2 Das Steigungsverhältnis der Rampen darf höchstens 1 : 6 betragen.
 - 3 Gewendelte Rampen müssen eine Querneigung von mindestens 3 % erhalten, ihr Innenradius muß mindestens 6,00 m betragen.
 - 4 Bei Absturzgefahr an den Seiten der Rampen müssen mindestens 90 cm hohe und feuerbeständige Brüstungen hergestellt werden, die einer waagerechten Kraft von 200 kg/m standhalten.

§ 29

Holzhäuser, Behelfsbauten, Gartenlauben(1) *Holzhäuser*

- 1 Holzhäuser sind Gebäude, deren Außenwände aus Holzfachwerk, mit hölzerner Verschalung oder einer Verkleidung aus anderen Stoffen oder in Blockbauweise hergestellt sind.
- 2 Holzhäuser dürfen nur in den Baugebieten S und W und in der offenen Bebauung des Baugebietes M errichtet werden; sie sind als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3 Holzhäuser dürfen nur für Wohnzwecke benutzt werden und nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen enthalten.
- 4 Die Errichtung von Holzhäusern für gewerbliche Zwecke oder als Hintergebäude ist nicht gestattet.
- 5 Holzhäuser dürfen nicht mehr als zwei Vollgeschosse erhalten.
- 6 Der Abstand der Holzhäuser von den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen und von anderen massiven Gebäuden auf demselben Baugrundstück muß mindestens 8,00 m, der Abstand von anderen Holzhäusern auf demselben Baugrundstück muß mindestens 10,00 m betragen.

(2) *Behelfsbauten*

- 1 Behelfsbauten sind bauliche Anlagen, die meistens aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffen, Pappe, Blech, Jute u. ä. ausgeführt werden und in der Regel nur für eine untergeordnete oder zeitlich begrenzte Nutzung bestimmt sind; dazu gehören auch Verkaufsbuden und Verkaufswagen, auch wenn sie täglich aufgestellt und wieder abgeräumt werden.
- 2 Behelfsbauten sind in allen Baugebieten unzulässig.
- 3 Für kleinere Behelfsbauten bis zu 25,00 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe können Ausnahmen gestattet werden; dabei müssen die Abstandsmaße des Absatzes 1 Satz 6 eingehalten werden.
- 4 In besonderen Ausnahmefällen können auch größere Behelfsbauten für die Dauer von höchstens 5 Jahren zugelassen werden, wenn der Eigentümer sich zur Beseitigung nach Fristablauf verpflichtet und Sicherheit für die Abbruchkosten leistet; eine Unterkellerung dieser Behelfsbauten ist nicht gestattet.

(3) *Gartenlauben*

- 1 Gartenlauben sind kleinere bauliche Anlagen für Gartenzwecke, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

- 2 Gartenlauben sind in allen Baugebieten zulässig.
- 3 Sie dürfen einschließlich ihrer Nebenanlagen (Abort, Windfang, Vordach usw.) nicht größer als 15,00 m² und nicht höher als 3,50 m sein.
- 4 Der Abstand der Gartenlauben von den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen muß mindestens 2,00 m, der Abstand von anderen Gebäuden auf demselben Grundstück muß mindestens 6,00 m betragen; das Maß von 6,00 m gilt auch für den Abstand von Holzhäusern und Behelfsbauten.
- 5 Gartenlauben sind mit harter Bedachung zu versehen; ihre Umfassungswände dürfen nicht aus Behelfsstoffen, wie z. B. Pappe, Blech, Jute u. ä., bestehen, eine Unterkellerung ist nur in Ausnahmefällen gestattet.
- 6 Eine gewerbliche Nutzung der Gartenlauben oder das ständige Bewohnen oder das Vermieten zu Wohnzwecken ist unzulässig.

§ 30

Bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung

- 1 Aus Gründen der Stand-, Feuer- und Verkehrssicherheit, zum Schutze der Gesundheit und zur Vermeidung von Gefahren und Belästigungen für die Allgemeinheit oder den einzelnen können besondere Anforderungen gestellt werden an
 1. bauliche Anlagen von mehr als 500 m² Ausdehnung oder mehr als 20,00 m Höhe,
 2. bauliche Anlagen mit erhöhter Erschütterung, Verkehrs-, Brand- oder Zerknallgefahr,
 3. bauliche Anlagen, deren Nutzung mit dem Abgang schädlicher Stoffe verbunden ist,
 4. bauliche Anlagen, die zur Versammlung einer größeren Anzahl von Menschen bestimmt sind,
 5. Krankenanstalten, Schulen, Sportstätten u. ä.
- 2 Die besonderen Anforderungen können sich u. a. beziehen auf
 1. Lage und Abstände der Gebäude oder Gebäudeteile zur Straße, zu den Nachbargrenzen und zu anderen baulichen Anlagen,
 2. Größe, Lage und Verwendung der Grundstücksfreiflächen, der Verkehrsflächen sowie auf Schutzstreifen an den Nachbargrenzen,

3. Öffnungen in den Außenwänden zur Straße und zu den Nachbargrenzen sowie auf die Höhe der Geschosse und die Größe der Fensterflächen,
 4. Bauart und Anordnung der Wände, Stützen, Decken, Dächer, Fußböden, Feuerstätten, Schornsteine, Feuerlöscheinrichtungen, Feuermelde- und Blitzschutzanlagen,
 5. Anordnung, Zahl, Breite und Steigung der Treppen, der Ausgänge, der Fluchtwege und der Zufahrten und Durchfahrten,
 6. Anordnung von Sitz- und Stehplätzen usw.,
 7. Beleuchtungs- und Hofbeleuchtungsanlagen,
 8. Heizungs-, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Wasserversorgung, Einrichtung der Aborte und Abwassereinrichtungen,
 9. Schallschutz und Wärmeschutz,
 10. Lagerung und Beseitigung der Abfälle, schädlichen Abwässer und Abführung von Abgasen.
- 3 Bei den in Satz 1 genannten baulichen Anlagen können auch nach der Inbetriebnahme besondere Anforderungen gestellt werden, um nicht voraussehbare Gefahren oder Belästigungen von der Allgemeinheit, den Nachbarn, den Besuchern und der Belegschaft abzuwenden.

§ 31

Öffentliche Bauten, Verwaltungsgebäude

- 1 Öffentliche Verwaltungsgebäude des Staates, der Gemeinden und anderer Körperschaften oder Anstalten des öffentlichen Rechts dürfen im Wege der Ausnahme in allen Baugebieten errichtet werden.
- 2 Kirchen, Gemeindezentren, Kindergärten, Schulen und Bauten für kulturelle Zwecke sind nur in den Baugebieten S, W, M und G zulässig.
- 3 Krankenanstalten, Wohn- und Pflegeheime sind nur in den Baugebieten S, W und M zulässig.
- 4 Private Verwaltungsgebäude, Versammlungsräume, Lichtspieltheater usw. sind nur in den Baugebieten M, G und I zulässig.

§ 32

Landwirtschaftliche Bauanlagen(1) *Viehställe*

- 1 Viehställe müssen von Wohngebäuden so weit entfernt liegen, daß eine Belästigung der Bewohner ausgeschlossen ist.

- 2 Die Einrichtung von Viehställen in Kellern oder Hofunterkellern ist nicht gestattet.
 - 3 Viehställe für Pferde, Rinder, Kälber, Schweine, Ziegen und Schafe dürfen nur in den Baugebieten S und I eingerichtet werden.
 - 4 In den Baugebieten W, M und G ist auch der Umbau und die Erweiterung vorhandener Viehställe unzulässig.
- (2) *Dungstätten, Jauchegruben*
- 1 Auf Grundstücken mit Viehställen sind zur Aufnahme der Stallabgänge Dungstätten und Jauchegruben anzulegen.
 - 2 Dungstätten müssen einen undurchlässigen Boden mit Seitenrand erhalten, Jauchegruben sind wasserdicht herzustellen und sicher abzudecken.
 - 3 Dungstätten und Jauchegruben müssen von den Fenstern zu Aufenthaltsräumen und von allen Grundstücksgrenzen mindestens 10,00 m entfernt sein.

Abschnitt IV

Sondervorschriften und Schlußbestimmungen

§ 33

Schutzmaßnahmen, Arbeiterfürsorge

- (1) *Verkehrssicherung*
- 1 Bei der Ausführung von Bauarbeiten an und über Verkehrsflächen und an anderen öffentlich zugänglichen Stellen müssen Vorkehrungen getroffen werden, daß weder eine Gefährdung durch herabfallende Gegenstände noch eine Beeinträchtigung durch Staub, Rauch, Wasser oder dergleichen eintreten kann.
 - 2 Bauzäune, Gerüste und Baugruben sind während der Dunkelheit durch Lichter zu kennzeichnen.
 - 3 Weitergehende ordnungsbehördliche Vorschriften werden hierdurch nicht berührt.
- (2) *Zugang zu den Baustellen*
- 1 Die Zugangswege zu den Baustellen sind in einem verkehrssicheren Zustand anzulegen und zu unterhalten.

- 2 Die Zugangswege müssen frei sein von verkehrshindernden Gegenständen.
 - 3 Bei allen Arbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone durch Warnungszeichen ausreichend abzugrenzen oder zu kennzeichnen.
- (3) *Ausschachtungsarbeiten*
- 1 Bei Ausschachtungsarbeiten an der Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken muß eine ausreichende Absteifung der Bodenmassen vorgenommen werden.
 - 2 Die öffentlichen Versorgungsleitungen dürfen nicht beschädigt werden; sie sind während der Bauarbeiten besonders zu schützen.
 - 3 Bei Ausschachtungsarbeiten unmittelbar neben verkehrsreichen Straßen sind besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Bodenerschütterungen zu treffen.
- (4) *Bauzäune*
- 1 Alle Baustellen müssen gegen den öffentlichen Verkehrsraum durch einen Bauzaun abgeschlossen werden.
 - 2 Der Bauzaun ist mindestens 2,00 m hoch und dichtschießend herzustellen und während der Bauzeit zu erhalten; die Tore dürfen nicht in den Verkehrsraum aufschlagen.
 - 3 Die Bauaufsichtsbehörde kann eine andere Abgrenzung der Baustelle zulassen.
 - 4 Der Bauzaun darf erst nach Genehmigung auf Grund eines besonderen Antrages errichtet werden.
 - 5 Nach der Fertigstellung der Bauarbeiten an der Straßenseite oder bei längerer Unterbrechung der Bauarbeiten kann die Beseitigung des Bauzaunes gefordert werden.
- (5) *Schutzdächer*
- 1 Bei der Errichtung mehrgeschossiger Gebäude und bei Abbruchmaßnahmen, die weniger als 2,50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt ausgeführt werden, ist ein mindestens 1,50 m breites Schutzdach mit staubdichtem Bretterbelag herzustellen.
 - 2 Das Schutzdach muß mindestens 4,00 m über der Bürgersteigoberkante mit Neigung nach dem Gebäude angebracht werden und ein breites Randbrett erhalten.
 - 3 Schutzdächer, die nicht mindestens 0,50 m von der Bordsteinkante zurückbleiben, müssen eine lichte Höhe von 4,50 m haben.
 - 4 In schmalen Straßen können anstelle von Schutzdächern andere Sicherheitsmaßnahmen vorgeschrieben werden.

(6) *Leitergerüste*

- 1 Das Aufstellen von Leitergerüsten auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.
- 2 Die Bauaufsichtsbehörde trifft im Einzelfall die notwendigen Anordnungen zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

(7) *Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen*

- 1 Öffentliche Verkehrsflächen dürfen zur Lagerung von Baustoffen und zur Einrichtung von Baustellen nur nach vorheriger Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde benutzt werden; die Genehmigung ist von der Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast abhängig.
- 2 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die benutzten öffentlichen Verkehrsflächen zu säubern und wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen.
- 3 Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Gebrauch, wie Versorgungsleitungen, Wasserstandsrohre, Schächte, Leuchten, Leitungsmasten, Kabel, Verspannungen usw., müssen während der Bauarbeiten gegen Beschädigung geschützt werden.

(8) *Unfallschutz*

- 1 Die Arbeiten auf den Baustellen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und unter Beachtung der maßgebenden Unfallverhütungsvorschriften auszuführen.
- 2 Die Verwendung offener Koks-, Kohlen- oder Holzfeuer zum Austrocknen oder zum Beheizen der Räume, in denen gearbeitet wird, ist während der Arbeitszeit verboten.

(9) *Arbeiterfürsorge*

Für die Errichtung von Unterkunftsräumen ist das „Gesetz über die Unterkunft bei Bauten“ vom 13. Dezember 1934 in Verbindung mit der Ausführungsverordnung vom 21. Februar 1959 maßgebend.

§ 34

Abbruch von Gebäuden

- 1 Der Abbruch von Gebäuden bedarf der bauaufsichtlichen Genehmigung.
- 2 Die Abbruchgenehmigung wird schriftlich erteilt.

- 3 Der Antrag muß folgende Angaben enthalten:
 1. Name und Wohnung des Gebäudeeigentümers,
 2. genaue Bezeichnung des Gebäudes oder Gebäudeteiles mit Angaben über Größe, Bauart, Bauzustand und bisherige Verwendung,
 3. Gründe für den Abbruch,
 4. Name, Beruf und Wohnung des Abbruchunternehmers und des Bauleiters.
- 4 Wenn Wohngebäude abgebrochen oder Wohnräume durch Abbruchmaßnahmen derart verändert werden, daß ihre bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke erheblich beeinträchtigt wird, ist die Genehmigung der Wohnungsbehörde nach §§ 21 und 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953 erforderlich.
- 5 Vor der Aushändigung der Abbruchgenehmigung darf mit den Abbrucharbeiten nicht begonnen werden.
- 6 Die Vorschriften der Sätze 1—5 finden keine Anwendung, wenn der Abbruch durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet worden ist.
- 7 Für den Abbruch von Gebäuden mit mehr als 500 m³ umbauten Raumes ist die Verordnung über den Abbruch von Gebäuden vom 3. April 1937 maßgebend.

§ 35

Vorhandene bauliche Anlagen

- (1) *Anwendung der Bauordnung*
 - 1 Auf bauliche Anlagen, die zur Zeit ihrer Ausführung den noch gültigen Bauvorschriften entsprachen, findet diese Bauordnung keine Anwendung; § 14 des Ordnungsbehördengesetzes NW vom 16. Oktober 1956 bleibt unberührt.
 - 2 Satz 1 gilt auch für bauliche Anlagen, mit deren Ausführung auf Grund einer vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung erteilten Baugenehmigung bereits begonnen worden ist.
 - 3 Umbauten, Erweiterungsbauten und andere erhebliche Veränderungen an vorhandenen baulichen Anlagen müssen den Bestimmungen dieser Bauordnung entsprechen.
 - 4 Dabei kann die Baugenehmigung davon abhängig gemacht werden, daß gleichzeitig auch die nach dem Bauantrag nicht berührten Gebäude oder Gebäudeteile mit den Bestimmungen der Bauordnung und den sonstigen Vorschriften des materiellen Baurechts in Übereinstimmung gebracht werden.

(2) *Erhaltung der baulichen Anlagen*

Vorhandene bauliche Anlagen müssen in einem baulich sicheren Zustande erhalten werden.

(3) *Änderungspflicht*

Bauliche Anlagen, die abweichend von der Baugenehmigung ausgeführt sind und nicht nachträglich genehmigt werden, müssen so geändert werden, daß sie den genehmigten Bauzeichnungen entsprechen.

§ 36

Veränderung der Grundstücksgrenzen

- 1 Werden durch eine Veränderung der Grenzen bebauter Baugrundstücke Verhältnisse geschaffen, die den Bestimmungen dieser Bauordnung widersprechen, so müssen die betroffenen baulichen Anlagen entsprechend geändert oder beseitigt werden.
- 2 Grenzveränderungen dieser Art dürfen nur mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen werden.
- 3 Die Zustimmung darf nur erteilt werden, wenn die Erfüllung der nach Absatz 1 zu stellenden Anforderungen gesichert ist.

§ 37

Übergangsbestimmungen

(1) *Geltungsdauer der Baugenehmigungen*

- 1 Die Wirksamkeit und die Geltungsdauer der Baugenehmigungen, die vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung erteilt worden sind, bleiben unberührt.
- 2 Eine Verlängerung der Geltungsdauer ist ausgeschlossen.

(2) *Verhältnis der Bauordnung zu Durchführungsplänen*

- 1 Alle baurechtlichen Festlegungen, die in förmlich festgestellten Durchführungsplänen nach dem Aufbaugesetz NW vom 29. April 1952 getroffen worden sind, bleiben in vollem Umfang gültig, auch wenn sie von den Bestimmungen dieser Bauordnung abweichen.
- 2 Die in den Durchführungsplänen zum Teil enthaltenen Bezugnahmen auf die Bauordnungen vom 12. März 1928 oder vom 26. Februar 1958 gelten auch als Bezugnahmen auf diese Bauordnung.

§ 38

Geldbuße bei Zuwiderhandlungen

- 1 Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen dieser Bauordnung sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 25. März 1952.
- 2 Für den Fall der Zuwiderhandlung wird gemäß § 34 des Ordnungsbehördengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 16. Oktober 1956 eine Geldbuße bis zu 500,00 DM angedroht, soweit die Zuwiderhandlungen nicht bereits nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften mit Geldbuße oder gemäß §§ 330, 366 Ziffer 10, 367 Ziffern 13 bis 15, 368 Ziffern 3 und 4, 369 Ziffer 3 des Strafgesetzbuches vom 15. Mai 1871 sowie § 64 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 mit Strafe bedroht ist.

§ 39

Inkrafttreten, Gültigkeitsdauer

- (1) *Inkrafttreten*
Diese Bauordnung tritt am 1. Januar 1961 in Kraft.
- (2) *Gültigkeitsdauer*
Sie tritt am 31. Dezember 1980 außer Kraft.

Bielefeld, den 23. November 1960

Stadt Bielefeld
als örtliche und Kreisordnungsbehörde

Verkündet im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold vom 2. Dezember 1960, S. 207.

Anlage B

zur Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960

Baunutzungstafel

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bau- gebiete	Zahl der Voll- ge- schosse	Art der Be- bauung	Stufen- bezeich- nung	Verhält- nis von Ge- bäude- höhe zu Straßen- breite	Bauwicht m	Ge- bäude- tiefe m max	Be- baubare Fläche max	Ge- schoß- flächen- zahl max
Sied- lungs- gebiet — S —	1	offen	S 1 o	1 : 2,5	5,00	10,00	2/10	0,2
	2	offen	S 2 o	1 : 2,5	5,00	10,00	2/10	0,4
Reines Wohn- gebiet — W —	1	offen	W 1 o	1 : 2,5	3,00	12,00	3/10	0,3
	2	offen	W 2 o	1 : 2,5	3,00	12,00	3/10	0,6
	3	offen	W 3 o	1 : 2,5	5,00	12,00	3/10	0,9
	4	offen	W 4 o	1 : 2,5	5,00	12,00	3/10	1,2
Ge- mischtes Wohn- gebiet — M —	2	offen	M 2 o	1 : 2	3,00	12,00	4/10	0,8
	3	offen	M 3 o	1 : 2	3,00	12,00	4/10	1,2
	3	geschl.	M 3 g	1 : 2	—	12,00	4/10	1,2
	4	geschl.	M 4 g	1 : 2	—	12,00	4/10	1,6
Ge- schäfts- gebiet — G —	3	geschl.	G 3 g	1 : 1	—	16,00	5/10	1,5
	4	geschl.	G 4 g	1 : 1	—	16,00	5/10	2,0
	5	geschl.	G 5 g	1 : 1	—	16,00	5/10	2,5
Ge- werbe- und Indu- strie- gebiet — I —	—	offen	—	1 : 1	3,00	—	6/10	8 Bau- massen- zahl

Anlage C

zur Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom 23. November 1960

Bescheinigung

über die Benutzbarkeit von Feuerungsanlagen gemäß den Bestimmungen zu §§ 4, 18—20 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld vom

1. *Vor der Rohbauabnahme:*

Ich bescheinige hiermit, daß die in dem Neubau — Umbau — Erweiterungsbau — Anbau auf dem Baugrundstück in Bielefeld,

..... Straße Nr.

Bauherr Bauschein-Nr.

angelegten Schornsteine unmittelbar nach der Fertigstellung des Rohbaues von mir am 19..... auf ihre ordnungsgemäße Herstellung gemäß § 20 der Bauordnung und entsprechend der Baugenehmigung untersucht worden sind.

Sie wurden in Ordnung befunden, so daß ihrer Benutzung Bedenken nicht entgegenstehen*). — Vor ihrer Benutzung sind folgende Änderungen erforderlich*):

- a)
 b)
 c)

Bielefeld, den 19.....

Der Bezirksschornsteinfegermeister

.....

2. *Nach Änderung:*

Die vorstehend verlangten Änderungen sind inzwischen ausgeführt.

Bielefeld, den 19.....

Der Bezirksschornsteinfegermeister

.....

3. *Vor der Gebrauchsabnahme:*

Ich bescheinige hiermit, daß die in dem Neubau — Umbau — Erweiterungsbau — Anbau —

..... auf dem Baugrundstück in Bielefeld,

..... Straße Nr.

Bauherr Bauschein-Nr.

hergerichteten Feuerstätten entsprechend §§ 18—20 der Bauordnung für die Stadt Bielefeld ordnungsgemäß aufgestellt und an die Schornsteine angeschlossen sind, so daß ihrer Benutzung keine Bedenken entgegenstehen*). Es sind auch die notwendigen Schutz- und Unfallverhütungsvorkehrungen zur Sicherung der mit der Reinigung der Schornsteine betrauten Schornsteinfeger angebracht. Bei meiner Kontrolle vor der Gebrauchsabnahme habe ich folgende Mängel an den Feuerungsanlagen festgestellt*):

a)

b)

c)

Bielefeld, den 19.....

Der Bezirksschornsteinfegermeister

4. *Nach Änderung:*

Die vorstehend bezeichneten Mängel sind inzwischen behoben.

Bielefeld, den 19.....

Der Bezirksschornsteinfegermeister

*) Unzutreffendes ist zu streichen.