



Bebauungsplan

Nr. III/4/26.00

„Hillegosser Straße, östliche Stadtgrenze,
Detmolder Straße, Neue Grünzug“

Stieghorst

Satzung

Text

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 4/26.00
für das Gebiet Hillegosser Straße - östliche Stadt-
grenze - Detmolder Straße - Neuer Grünzug -

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 4/26.00 für das Gebiet Hillegosser Straße - östliche Stadtgrenze - Detmolder Straße - Neuer Grünzug - aufgestellt.

Der Bebauungsplan umfasst das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Die Nordwestecke des Flurstückes 276, die Westseite des Flurstückes 275, die Südseite des Flurstückes 197 (Hillegosser Straße) bis zur Nordostecke des Flurstückes 258, senkrecht über die Hillegosser Straße bis zur Südwestecke des Flurstückes 197, die Westseite des Flurstückes 197, die Nordseite der Flurstücke 197, 430 und 433, geradlinig über das Flurstück 437 bis zur Nordwestecke des Flurstückes 455, die Nordseite des Flurstückes 455, die Nord- und Nordostseite des Flurstückes 453, die nordost- bzw. Ostseite der Flurstücke 448, 471 und 469, die Nordseite des Flurstückes 225, die Stadtgrenze bis zur Nordostecke des Flurstückes 1052, die Südseite der Detmolder Straße bis zur Nordwestecke des Flurstückes 882, geradlinig über die Detmolder Straße bis zur Südwestecke des Flurstückes 422, die Westseite des Flurstückes 422, die Südwest- und Nordseite des Flurstückes 425 bis zur Südwestecke des Flurstückes 427, die Westseite der Flurstücke 427 und 428, die Süd- und Südwestseite des Flurstückes 281, die Südwest-, Nord- und Ostseite des Flurstückes 289, die Nordseite des Flurstückes 279 bis zur Südwestecke des Flurstückes 278, die Westseite des Flurstückes 278, die Süd- und Südwestseite des Flurstückes 276.

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

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
- dem Baunutzungs- und Baugestaltungsplan,
- diesem Text und der Begründung.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes, 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 Mindestgröße der Baugrundstücke,

- d) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - e) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
 - f) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
2. die Verkehrsflächen,
 3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
 4. die Versorgungsflächen (Trafostationen),
 5. die Grünflächen (Parkanlagen, Spielplätze),
 6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
 7. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBl. I. S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 - GVBl. NW, S. 373 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst "Reines Wohngebiet", "Allgemeines Wohngebiet" und "Industriegebiet".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen der §§ 3 - Abs. 1 und 2; 4 - Abs. 1 und 2; 9 - Abs. 1 und 2; 12 und 13 der Bau-nutzungsverordnung verbindlich.

Für das "Industriegebiet" ist die bauliche Nutzung auf die Errichtung von Großanlagen beschränkt, die ausschliesslich dem "ruhenden Kraftfahrzeugverkehr" dienen (Motel, Parkanlagen, auch Hochgaragen, Wagenwasch- und -pflegeeinrichtungen, Tankstellen). Für das ausgewiesene 8 - 12-geschossige Gebäude gilt die Nutzungsbeschränkung für "Zwecke des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs" nicht.

Die "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" sind für die Aufnahme einer Schule mit Sportplatz, eines Jugendheimes und eines Kindergartens und die Versorgungsflächen für die Errichtung von Trafostationen bestimmt.

2. Für die Baugrundstücke im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung
 - a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien bzw. Baugrenzen und
 - b) nach der Höhe durch die angegebenen Geschosszahlen

festgelegt.

3. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung im "Industriegebiet" wird durch die Bestimmungen des Zweiten Abschnittes der Bau-

nutzungsverordnung verbindlich geregelt; außerdem sind die Vorschriften der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenen Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände zu berücksichtigen.

Zu A 1 b):

1. Durch die Baulinien und Baugrenzen sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

Soweit Baulinien festgelegt sind, müssen Gebäude (Vordergebäude) auf diesen Linien errichtet werden. Die Überschreitung der Baugrenzen ist bis auf die unter C aufgeführten Ausnahmen unzulässig.

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

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

Für einzelne Baugrundstücke im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" ist im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan die zulässige Einfriedigung (Spriegelzaun oder Maschendraht in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m) festgelegt.

Im "Industriegebiet" ist eine Einfriedigung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen rückwärtigen Grenzen der Vorgartenflächen mit Maschendraht mit oder ohne Hecke, Mauern, Holzplanken und Staketen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Für Grundstücke mit störenden Betrieben oder Lagerplätzen kann die Einfriedigung auf allen Grenzen verlangt werden.

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

3. Voraussetzung für die Errichtung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Neubauten ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c):

Für die Bebauung der Baugrundstücke im "Industriegebiet" gelten folgende Bestimmungen:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1. Mindestgröße der Baugrundstücke: | 1000 qm |
| 2. Mindestdiefe der Baugrundstücke: | 30 m |
| 3. Mindestbreite der Baugrundstücke: | 25 m |

Zu A 1 d) und A 6):

Die Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze und Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW zu schaffen.

Zu A 1 f):

Auf den für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden (§ 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung).

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und die geplante Autobahnzufahrt Hillegossen zwischen den im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegten Punkten A - A,
 - b) die zum Anbau bestimmten öffentlichen Wege und die öffentlichen Fußgängerverbindungswege zwischen den festgelegten Punkten B - B, C - C, D - D, E - E, F - F, G - G, H - H, I - I, J - J, K - K, L - L, M - M,
 - c) die inneren öffentlichen Grünzüge mit Fußgängerverbindungs-
wegen zwischen den Punkten N - N, O - O.
2. Soweit wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungswege anzusehen.
3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor 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 öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile, wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Mittel- und Grünstreifen, Parkstreifen usw., haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 3):

Die beiderseitig der neuen Autobahnauffahrt Hillegossen gelegenen Grundstücke dürfen zu dieser Straße keine Zu- und Abfahrten erhalten.

Zu A 7):

Die als "Schutzstreifen" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind in ganzer Ausdehnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

G.
- Ausnahmen -

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

1. Im "Reinen Wohngebiet":

- a) Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- b) Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bei Anbauten an den ausgewiesenen freistehenden Einzelhäusern, wenn die Breite des Anbaues nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand des Vordergebäudes und die Tiefe nicht größer als 4 m ist sowie der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel mindestens 75° beträgt.
- c) Die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen, wenn die Abstandsvorschriften der BauO NW eingehalten werden.
- d) Die Parallelverschiebung der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen. Öffentliche und nachbarliche Interessen dürfen nicht entgegenstehen; die Abstandsvorschriften der BauO NW müssen eingehalten werden.
- e) Bei Gebäudegruppen eine Abweichung von der Anzahl der Hauseinheiten.
- f) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet oder einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- g) Für das westlich und nördlich der verlängerten Hillegosser Straße ausgewiesene "Reine Wohngebiet", das mit den Buchstaben X, Y, Z besonders gekennzeichnet ist, eine Bebauung mit Gartenhof- und Atriumhäusern gemäß § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.
- h) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Allgemeinen Wohngebiet":

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 6 der Baunutzungsverordnung).
- b) Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen bei Anbauten an Vordergebäuden, wenn die Breite des Anbaues nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand des Vordergebäudes und die Tiefe nicht größer als 4 m ist sowie der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel mindestens 75° beträgt.
- c) Die Überschreitung der seitlichen Baugrenzen, wenn die Abstandsvorschriften der BauO NW eingehalten werden.
- d) Die Parallelverschiebung der durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen. Öffentliche und nachbarliche Interessen dürfen nicht entgegenstehen; die Abstandsvorschriften der BauO NW müssen eingehalten werden.
- e) Bei Gebäudegruppen eine Abweichung von der Anzahl der Hauseinheiten.

- f) Andere als im Bebauungsplan vorgesehene Dachformen, wenn größere zusammenhängende Baugruppen einheitlich errichtet oder einzelne Gebäude besonders hervorgehoben werden sollen. Die städtebauliche Gesamtsituation muß gewahrt bleiben.
- g) Abweichungen von der Baukörperanordnung auf den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, wenn die städtebauliche Gesamtsituation nicht beeinträchtigt wird.
- h) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

3. Im "Industriegebiet":

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- b) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung
- c) Befestigung und Nutzung der Vorgartenfläche als Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis höchstens zur Hälfte der Grundstücksfläche des Vorgartens; die Zu- und Abfahrten zu diesen Stellplätzen dürfen nur über die jeweiligen Grundstückszu- und -abfahrten erfolgen.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan wird der am 25. Oktober 1961 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossene Bebauungsplan Nr. 4/26.00 für das Gebiet Hillegosser Straße - östliche Stadtgrenze - Detmolder Straße - neuer Grünzug - aufgehoben.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) am 26. Sep. 62 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 5. Okt. 1962

Im Auftrage des Rates der Stadt
W. W. P. P. P.
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 15. Okt. 1962 bis 22. Nov. 1962 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 23. November 1962

Der Oberstadtdirektor
L. L. L.
Stadtdirektor



Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am 20. Febr. 1963 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 20. Febr. 1963 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 28. 2. 1963 Im Auftrage des Rates der Stadt

W. W. W. W. W.
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser Plan ist gemäß § 5 (1) (5) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage gebilligt worden.

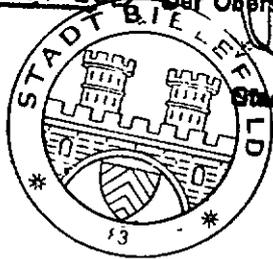
Detmold, den 17. April 1963

Az. 84.-51-44/21/107/174 Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

A. G. G.

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 27. 4. 1963 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 27. 4. 1963 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 29. 4. 1963 Der Oberstadtdirektor



[Handwritten Signature]
Stadtspektor