

Bebauungsplan

Nr. III/4/30.00

„Gebiet zwischen den Straßen Am Alten
Dreisch und Hellweg“

Stieghorst

Text

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 4/30.00 für das Gebiet zwischen Straße Am Alten Dreisch und Straße Hellweg

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 4/30.00 für das Gebiet zwischen Straße Am Alten Dreisch und Straße Hellweg aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke des Flurstückes 163; die Südgrenze des Flurstückes 347 (Hellweg) bis zur Nordwestecke des Flurstückes 193, schräg über das Flurstück 347 (Hellweg) bis zur Südwestecke des Flurstückes 491, die Westseite dieses Flurstückes, die Nordseite der Flurstücke 491, 490, 489, 488 und 487, die Ostseite des Flurstückes 487 bis zur Nordostecke dieses Flurstückes, die Nordgrenze und Ostgrenze des Flurstückes 347, die Ostgrenze der Flurstücke 208, 209, 210, 211 und 275 bis zur Südostecke dieses Flurstückes, die Südgrenze der Flurstücke 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 162 bis zur Südwestecke dieses Flurstückes, die Westgrenze der Flurstücke 162 und 163 bis zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise (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,

2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Parkanlage und Bolzplatz),
- ~~6. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen.~~
6. die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) 1 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Soweit im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 - BGBI. I., S. 429 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 - GV. NW., S. 373 -, die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) vom 23. Juli 1962 - GV. NW., S. 509 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst nur "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

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

2. Für die Baugrundstücke ist das Maß der baulichen Nutzung

- a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baulinien, Baugrenzen und Grenzlinien der Baustreifen

und b) nach der Höhe durch die angegebenen höchstzulässigen/ Geschoßzahlen und Systemquerschnitte

festgelegt.

Ist auf Baugrundstücken eine Grenzlinie der Baustreifen festgelegt, so ist

- a) die 12,00 m tiefe Grundstücksfläche zwischen der Baulinie bzw. der Baugrenze und der Grenzlinie des Baustreifens für die Errichtung der Hauptgebäude,

Gründort 66. Ratalschluß
v. 17. Febr. 1965
Stadt Bielefeld
- Planungsamt -

Gp.

und b) auf der 4,00 m tiefen Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie des Baustreifens und der Baugrenze nur die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein und der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens 75° betragen.

x) Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der BauO NRW über die Anbauten
Soweit auf den ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen Schmutzwasserkanäle vorhanden sind, können diese Grundstücksflächen erst bebaut werden, wenn die Kanäle anderweitig verlegt worden sind. Eingefügt Ob. Ratloschluß v. 17. Febr. 1965
Stadt Bielefeld
Planungsamt

1a) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgartenflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.

c) Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.

d) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

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

3. Die in der Legende des Baunutzungs- und Baugestaltungsplanes dargestellten Systemquerschnitte sind verbindlich

a) für alle neu ausgewiesenen Gebäude

b) für neue Gebäude (freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und halbe Doppelhäuser) nach Fortfall der Altbebauung

c) für den mit einer Aufstockung verbundenen Umbau bestehender Gebäude.

Für die Wahl der einzelnen Systemquerschnitte ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche maßgebend.

Neu zu errichtende Doppelhäuser müssen denselben Systemquerschnitt erhalten. Werden die beiden Hälften eines Doppelhauses zu ungleichen Zeiten errichtet, so ist bei dem zuletzt zu errichtenden halben Doppelhaus der Systemquerschnitt von der bereits vorhandenen Gebäudehälfte zu übernehmen.

Bei einem Umbau oder einer Erweiterung von bestehenden Gebäuden (freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und halbe Doppelhäuser) ohne Aufstockung darf bei der Errichtung des Gebäudes gewählte Querschnitt nicht verändert werden (Beibehaltung der Trauf- und Firsthöhe sowie einer gleichen Dachneigung).

Dachgauben sind nur bei Altbauten, die nicht aufgestockt werden, zulässig. Die Länge der Dachgauben darf jedoch nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gesamtdachlänge betragen.

Hülfassung Ob. Ratloschluß v. 17. Febr. 1965

Stadt Bielefeld
Planungsamt

inn-
nom-

zu-
1/3

und b) auf der 4,00 m tiefen Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie des Baustreifens und der Baugrenze nur die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als $\frac{1}{3}$ der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein und der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens 75° betragen.

- x) Die Bestimmungen der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenden Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände müssen Berücksichtigung finden.

Zu A 1 b):

- 1a) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ausgewiesenen Vorgartenflächen sind in ihrer ganzen Ausdehnung als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.
 - c) Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.
 - d) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
2. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

Im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan ist verbindlich die zulässige Einfriedigung der Grundstücke entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke bis zu einer Höhe von 0,70 m festgelegt. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die gleiche Einfriedigung zulässig.

Andere Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

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

- ~~3. Die ausgewiesenen neuen Gebäude sind entsprechend den in der Legende des Baunutzungs- und Baugestaltungsplanes dargestellten Systemquerschnitten zu errichten und höhenmäßig der jeweiligen vorhandenen Geländeoberfläche bzw. der Straßeneberkante anzupassen. Dachgauben sind unzulässig.~~

Bei Fortfall der Altbebauung und Neubebauung der Grundstücke sowie bei Umbau der Altbebauung ist der vorstehende Absatz sinngemäß anzuwenden. Bei Doppelhäusern darf ein Umbau nur vorgenommen werden, wenn er für beide Hauseinheiten gleichzeitig und einheitlich erfolgt.

Bei Anbauten, die nicht aufgestockt werden, sind Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf jedoch nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gesamtdachlänge betragen.

Gezeichnet Ob. Ratskloß v. 17. Febr. 1965
2. Neufassung.

Stadt Bielefeld
Planungsamt

Gp.

4. In der offenen Bebauung dürfen die vorgesehenen Gebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
5. Soweit für die Neubebauung der Grundstücke eine Firstrichtung nicht festgelegt ist, sind die Gebäude traufenständig zur Straße zu errichten.
6. Voraussetzung für die Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen Neubebauung der Grundstücke ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c) und A 6):

Sind im Bebauungsplan auf den Baugrundstücken keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen, so sind diese auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Garagen dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m von der Grenzlinie der Straße und mit einem Flachdach mit dem notwendigen Gefälle für die Entwässerung errichtet werden.

Die Oberkante des Garagendaches darf an keiner Stelle die Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche überschreiten.

Kürzfassung H. Patelschluß vom 17. Febr. 1964

Stadt Bielefeld
-Planungsamt-

Stau-
-Planungsamt-

Zu A 2):

Kürzfassung.

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der öffentliche Fußgänger Verbindungsweg zwischen der Straße An den Gehren und der Straße Am Alten Dreisch zwischen den Punkten A - A,
 - c) die nördlich der Straße An den Gehren gelegene, mit dem Buchstaben Z gekennzeichnete öffentliche Grünfläche.
2. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

4. In der offenen Bebauung dürfen die vorgesehenen Gebäude als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
5. Soweit für die Neubebauung der Grundstücke eine Firstrichtung nicht festgelegt ist, sind die Gebäude traufenständig zur Straße zu errichten.
6. Voraussetzung für die Errichtung der nach dem Bebauungsplan möglichen Neubebauung der Grundstücke ist die Beseitigung der auf den jeweiligen Baugrundstücken und ggf. auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Altbebauung, falls materielle Bauvorschriften dies erfordern.

Zu A 1 c) und A 6):

~~Garagen für Kraftfahrzeuge müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Die Errichtung von Garagen auf anderen Grundstücksflächen ist unzulässig, ausgenommen sind die Baugrundstücke nördlich der Straße Hellweg,~~

~~Für die bergseitig gelegenen Baugrundstücke sind die Garagen grundsätzlich auf den Grundstücken ausgewiesen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Diese Garagen sind auch für die bereits bebauten Grundstücke bestimmt.~~

~~Für die talseitig gelegenen Baugrundstücke sind die erforderlichen Garagen in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst, ausgenommen sind auch hier wieder die Baugrundstücke nördlich der Straße Hellweg.~~

~~Im übrigen sind für die Schaffung von Garagen und Stellplätzen die Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und die Bestimmungen der GarVO maßgebend.~~

*Gottrich dt. Ratsbeschluss v. 17. FEB. 1964
u. Neufassung.*

Stadt Bielefeld
Planungsamt *Sp.*

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der öffentliche Fußgänger Verbindungsweg zwischen der Straße An den Gehren und der Straße Am Alten Dreisch zwischen den Punkten A - A,
 - c) die nördlich der Straße An den Gehren gelegene, mit dem Buchstaben Z gekennzeichnete öffentliche Grünfläche.
2. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

Zu A 4):

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen bestimmt.

Zu A 6):

Die Grundstücksteilflächen, die im Verkehrs- und Grünflächenplan für die Aufnahme von Schmutzwasserkanälen ausgewiesen wurden und noch zusätzliche Regenwasserkanäle aufnehmen müssen, sind, soweit erforderlich, mit entsprechenden Leitungsrechten zu belasten.

Eingefügt lt. Ratsbeschluss v. 19. Febr. 1965

Stadt Bielefeld
- Planungsamt - *Sp.*

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht storende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung).

Geändert lt. Ratsbeschluss vom

~~2. Die Errichtung von Stellplätzen auf den ausgewiesenen unbebauten Grundstücksflächen, wenn Garagen nicht nachgewiesen werden können (siehe zu A 1 c und A 6).~~

17. Febr. 1965
Stadt Bielefeld
- Planungsamt - *Sp.*

2. Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

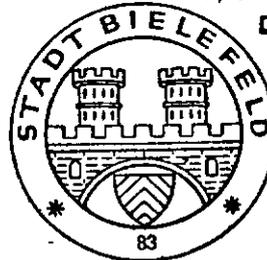
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am *27. Mai 1964* vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Der Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 15. JUNI 1964 bis 15. JULI 1964 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 5. Juni 1964
Im Auftrage des Rates der Stadt

Bielefeld, den 17. Juli 1964
Der Oberstadtdirektor
i. A.

[Signatures]
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer



Stadtinspektor *[Signature]*

Die in *blauer* Farbe eingetragene Änderung dieses Planes und die Änderung des Textes u. der Begründung lt. Vorlage hat der Rat der Stadt am 19. Februar 1965 beschlossen. Gleichzeitig wurde dieser Plan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (G. S. NW S. 167) vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom jetzigen Tage genehmigt worden.

Bielefeld, den 26. Februar 1965
Im Auftrage des Rates der Stadt

Detmold, den 14. JUNI 1965
Az. 24. 34.30.01-01/B203/157
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

[Signatures]
Oberbürgermeister Ratsherr Schriftführer

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1965 ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 26 der Hauptsatzung der Stadt Bielefeld vom 15. Februar 1961 am 19.6.1965 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 21. Juni 1965
Der Oberstadtdirektor
i. A.



Stadtverordneter *[Signature]*

Zu A 4):

Die Versorgungsflächen sind für die Aufnahme von Trafostationen bestimmt.

Zu A 6):

C.

- Ausnahmen -

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 4 und 6 der Baunutzungsverordnung).

~~2. Die Errichtung von Stellplätzen auf den ausgewiesenen un bebau- baren Grundstücksflächen, wenn Garagen nicht nachgewiesen wer- den können (siehe zu A 1 c und A 6).~~

Gebühren lt. Ratsbeschluss vom 17. Feb. 1965
Stadt Bielefeld
Planungsamt

2. Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 15. JUNI 1964 bis 15. JULI 1964 öffentlich ausgelegen.

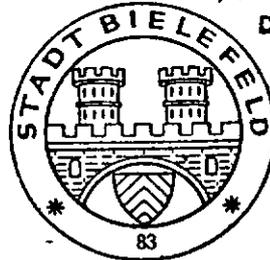
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 27. Mai 1964 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den 17. Juli 1964

Bielefeld, den 5. Juni 1964

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage des Rates der Stadt



Stadtspektor

[Signatures: Oberbürgermeister, Ratsherr, Schriftführer]

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes und die Änderung des Textes u. der Begründung lt. Vorlage hat der Rat der Stadt am 17. Februar 1965 beschlossen. Gleichzeitig wurde dieser Plan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und des § 4 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28. Oktober 1952 (G. S. NW S. 167) vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 6(1)/§ 41 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom ... Tag genehmigt worden.

Bielefeld, den 26. Februar 1965
Im Auftrage des Rates der Stadt

Detmold, den 14. JUNI 1965

Der Regierungspräsident

[Signatures: Oberbürgermeister, Ratsherr, Schriftführer]

Im Auftrage: *[Signature]*

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1965 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. 6. 1965 in den Bielefelder Tageszeitungen (Freie Presse, Westfalen-Blatt, Westfälische Zeitung) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den 27. Juni 1965
Der Oberstadtdirektor
I.A.



Stadtoberintendant