

Bebauungsplan

Nr. III/4/31.00

„Oldentruper Straße, Hauptstraße,
Ehlentruper Weg, Hartlager Weg“

Stieghorst

Text

1. Ausfertigung

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 4/31.00 für das Gebiet
Oldentruper Straße - Hauptstraße - Ehentruper Weg - Hartlager Weg

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 4/31.00 für das Gebiet Oldentruper Straße - Hauptstraße - Ehentruper Weg - Hartlager Weg aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke des Flurstückes 1102 (Oldentruper Straße 52); die Nordseite der Flurstücke 1102, 971, 969, 967, 965, 963, 961, 547, 959, 956, die Südseite des Flurstückes 955, geradlinig über die Hauptstraße zur Nordecke des Flurstückes 482, die Nordwestseite der Flurstücke 482, 1257, 1258, 485, 486, 487, 488, 519, 512, ein Teilstück der Nordwestseite des Flurstückes 506, geradlinig über die Hauptstraße zur Südostecke des Flurstückes 1582, die Südseite der Flurstücke 1582, 1581, 1583, 975, die Westseite der Flurstücke 1103, 1218, 1219, die Südseite des Flurstückes 572, die Westseite der Flurstücke 572 bis zur Südwestecke des Flurstückes 1102, geradlinig über das Flurstück 1187 zur Westseite des Flurstückes 1187, die West- und Nordseite des Flurstückes 1187 zum Ausgangspunkt zurück.

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 und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. November 1970 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970, 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, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Flächen für Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,

- ^{au}
d) Baugrundstück für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
 3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
 4. eine Grünfläche (Parkanlage)
 5. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen,
 6. die Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
 7. die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Soweit im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan sowie im Text für die zulässige Nutzung der Grundstücke keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 1968 - BGBI. I, S. 1237 -, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 - GV. NW., S. 96 - und die dazu erlassenen Rechtsverordnungen.

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.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a): - Art und Maß der baulichen Nutzung -

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen; Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Vorgartenflächen handelt.

Zu A 1 b): - die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen -

- 1.) Die eingetragenen neuen Baukörper sind verbindlich für die als zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, für die Dachform und für die Dachneigung.
- 2.) Soweit vorhandene Gebäude auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen, ist eine Nutzungsänderung der Gebäude nur zulässig, wenn sie der Nutzung entspricht, die für die Neubebauung des Grundstückes festgelegt ist. Bauliche Änderungen sind an und in den Gebäuden zulässig, wenn sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen. Dasselbe gilt für ausgewiesene abzubrechende Gebäude auf Verkehrsflächen, solange der Abbruch nicht gefordert wird. Nutzungsänderungen sind bei den abzubrechenden Gebäuden unzulässig.

Zu A 1 c): - die Flächen für Stellplätze sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

Soweit für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung, des § 64 der BauO NW und den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 1 d): - ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf -

Das ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für Kasernenbauten bestimmt.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

- 1) Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen.
- 2) 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 durch besondere Verfahren.
- 3) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlagen maßgebend sind.
- 4) Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.

Zu A 3): - den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen -

Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes im Bereich der Kreuzung Oldentruper Straße/Hauptstraße sind neue Grundstückszu- und -abfahrten für das Grundstück Hauptstraße 150 an der Hauptstraße und an der Oldentruper Straße unzulässig. Die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten müssen entfallen, wenn andere Grundstückszu- und -abfahrten geschaffen sind.

Zu A 5): - die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

- 1.) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Baugrundstücken ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- 2.) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- 3.) 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.
- 4.) Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

Zu A 6): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

- 1.) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

- 2.) Als Grundstückseinfriedigung ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen an der Grenzlinie der öffentlichen Straße und auf den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen der Grenzlinie der Straße und den vorderen Baugrenzen eine lebende Hecke, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Einfriedigungen anderer Art sind nur auf oder hinter den straßenseitigen Baugrenzen - auch auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen - zulässig. Diese Einfriedigungen dürfen die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art, Holzlatten- oder Plankenzäune, Maschen- oder Spanndraht, Mauern oder Sichtschutzmatten.
- 3.) Zur Vermeidung von Störungen des Straßen- und Ortsbildes und um einwandfreie Höhenübergänge der Grundstücke untereinander zu erhalten, ist die Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung auf allen Grundstücken nur zulässig, soweit sie für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke erforderlich ist und die hierbei entstehenden Geländeneiveaunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
- 4.) Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
- 5.) Drempeiwände über 0,60 m sind unzulässig; Dachaufbauten werden bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht gestattet. Die Drempeihöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
- 6.) Sockel sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und bei Mehrfamilienhäusern nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Der Sockel wird gemessen von der gewachsenen (natürlichen) Erdoberfläche bis zur Oberkante der Kellerdecke bzw. des Erdgeschoßfußbodens.

C.

- Ausnahmen -

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 31 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes außer den nach der Baunutzungsverordnung möglichen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- 1.) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbargebäude zweckmäßig ist.
- 2.) Höhere Drempeiwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschoßdecke bei zurückspringenden Bauteilen bis zu höchstens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge, jedoch nur bei Gebäuden mit einer Tiefe bis zu 12,00 m,
 - und 2) bei einhüftigen Gebäuden auf der Gebäudeseite mit tiefer liegender Traufe.Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.

- 3.) Abweichungen von der festgelegten Lage, Höhe und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, wenn dies zur Anpassung an vorhandene Nachbarbebauung zweckmäßig ist.
- 4.) Die Befestigung der als Grünflächen zu erhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- 5.) Die Anlage von Stellplätzen in Vorgärten durch Spurplatten, wenn die notwendigen Einstellplätze an einer anderen Stelle der Baugrundstücke nicht untergebracht werden können und ein Vorgarten in der Tiefe von mindestens 5,00 m angelegt wird.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4/31.00
- b) der Bebauungsplan Nr. 4/04.00 für das nördliche Teilstück des Flurstückes 1187 ($\frac{57}{24}$ alt.).

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 24. MRZ. 1971 vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den - 6. April 1971

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratsherr

[Signature]
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 13. APR. 1970 bis 18. MAI 1971 öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den 21. MAI 1971



Der Oberstadtdirektor

[Signature]
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes und § 4 (1) der Grundordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neuassung vom 11. August 1969 (FNW. S. 656) am 23. Juni 1971 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den 28. JUNI 1971

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratsherr

[Signature]
Schriftführer

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

Detmold, den 14. 1. 72

Az. 24. 10. 11 - 01 / 13 370 Der Regierungspräsident

Im Auftrag :



[Signature]