

Bebauungsplan

Nr. III/4/33.00

„Hellweg, Am Siebrassenhof, Am Schiffberge“

Stieghorst

Text

3_4_3300_text.pdf

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 4/33.00 für das Gebiet
Hellweg - Am Siebrassenhof - Am Schiffberge

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7. des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 4/33.00 für das Gebiet Hellweg - Am Siebrassenhof - Am Schiffberge aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordwestecke des Flurstückes 52; die Südseite des Flurstückes 395 (Hellweg), die Westseite des Flurstückes 105, die Südseite des Flurstückes 113, die Nordwestseite der Flurstücke 114 und 115 bis zur geradlinigen Verlängerung der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 36, schräg über die Straße Am Siebrassenhof hinweg, diese Verlängerung und die Nordseite des Flurstückes 36 bis zur Südwestecke des Flurstückes 37, die Westseite des Flurstückes 37, die Ostseite des Flurstückes 393 bis zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzzeichnung 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 vom 29. November 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) 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, 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. die Versorgungsflächen,
4. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
5. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
6. die Bindungen für Bepflanzungen,
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. Juni 1962 = BGBl. 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.

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.

- Ergänzende Einzelbestimmungen zum Inhalt -

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, soweit es sich um Reihenhaushausgrundstücke, um einzuhaltende Abstandsflächen nach der Landesbauordnung und 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 zwingend für die Firstrichtung der Gebäude, 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 nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

3. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil zulässig, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c) und A 5): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -

- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Die Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO JW sowie den Bestimmungen der GarVO auf den einzelnen Baugrundstücken zu schaffen, soweit die Errichtung von Garagen und Einstellplätzen durch diesen Text nicht ausgeschlossen wurde.

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 Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
3. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Wegeflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
4. 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.

Zu A 4): - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders gekennzeichneten Grundstücksflächen sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsunternehmen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

3. Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 12,00 m bebaut werden. Wurde eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m bis zu insgesamt 16,00 m durch einen Gebäudeteil zulässig, dessen Breite nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite ist. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

Zu A 1 c) und A 5): - die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken -
- die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen -

Die Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO auf den einzelnen Baugrundstücken zu schaffen, soweit die Errichtung von Garagen und Einstellplätzen durch diesen Text nicht ausgeschlossen wurde.

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 Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser öffentlichen Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
3. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Wegeflächen Versorgungsleitungen vorhanden sind und diese Leitungen nicht verlegt werden, müssen die betreffenden Flächen vor Rückübertragung oder bei einem Verkauf zugunsten der Versorgungsunternehmen mit Leitungsrechten belastet werden.
4. 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.
5. Vor der Rückübertragung bzw. vor einem Verkauf der Fläche der ehemaligen Straße Am Siebrassenhof sind zum Zwecke der Erschließung der an der neuen Straße Am Siebrassenhof ausgewiesenen rückwärtigen Baugrundstücke die im Bebauungsplan festgelegten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.
6. Soweit private Verkehrsflächen für die Aufnahme von Versorgungsleitungen nicht ausreichen, ist die Verlegung dieser Leitungen auf anderen Teilflächen des Grundstückes notwendig.

Ergänzung lt. Ortsbeschluss vom 20. Sept. 1967

STADT BIELEFELD
Der Oberstadtdirektor
PLANUNGSAMT

Zu A 6): - die Bindungen für Bepflanzungen -

- a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,00 m breiter Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.
- b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht beeinträchtigt werden.
- c) 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.

Zu A 7): - die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen -

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

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, Metallstaketenzäune, Mauern oder Sichtschutzmatten.

2. 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 Geländeebenenunterschiede zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den Verkehrs- und Grünflächen durch Böschungen bis zu 30° ausgeglichen werden können.
3. 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 Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Neue Gebäude dürfen als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.

5. Drenpelwände über 0,60 m und Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° sind unzulässig. Die Drenpelhöhe wird gemessen an der Vorderkante der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der letzten Rohdecke und der Oberkante der Sparren.
6. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Der Sockel wird bergseitig bemessen von der vorhandenen 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 und durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahmen zugelassen werden:

- a) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist.
- b) Eine Beschränkung der Vorgartentiefe.
- c) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten oder unmittelbar im Anschluß an bebauten Grundstücke zweckmäßig ist.
- d) Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen vor Laden- und Ausstellungsgebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- e) Höhere Drenpelwände als 0,60 m bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden
 - 1) oberhalb der Erd- bzw. Obergeschosdecke bei zurückspringenden Bauteilen
 - und 2) bei einhüftigen Gebäuden unterhalb der Obergeschosdecke bei Außenwänden.Eine ungleiche Dachneigung ist unzulässig.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 4/06.01 für das Gebiet Hellweg - Am Siebrassenhof;
- b) die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4/33.00.