

I.

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/08.04 für das Gebiet
Oststraße - Spindelstraße - Ahornstraße - Hauptstraße - Olden-
truper Straße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960
(BGBl. I, S. 341) wird der Bebauungsplan Nr. 3/08.04 für das Ge-
biet Oststraße - Spindelstraße - Ahornstraße - Hauptstraße -
Oldentruper Straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Nordecke des Flurstückes 1020 (Spindel-
straße); die Nordseite der Spindelstraße und der Ahorn-
straße bis zur Nordostecke des Flurstückes 45 (Ahornstraße),
die Westseite der Hauptstraße bis zur Südostecke des Flur-
stückes 424 (Hauptstraße/Oldentruper Straße), die Südost-
ecke des Flurstückes 424, über die Oldentruper Straße hinweg
zur Nordostecke des Flurstückes 1203, die Südseite der Olden-
truper Straße bis zur Südwestecke des Flurstückes 1048, über
die Oldentruper Straße zur Südostecke des Flurstückes 15,
über die Oststraße hinweg zur Westseite der Oststraße, bis
zur Ecke Oststraße/Spindelstraße, schräg über die Oststraße
zum Ausgangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzein-
tragung im Bebauungsplan verbindlich.

Der Bebauungsplan besteht aus

- dem Verkehrs- und Grünflächenplan,
- dem B. unutzungs- 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. No-
vember 1960 in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land
Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962, soweit es erforder-
lich 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,
 - d) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsflächen,
5. die Grünflächen (Spielplätze),
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers und eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
8. 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 dies ausdrücklich im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan festgelegt ist und es sich um Reihenhausgrundstücke, um

einzuhaltende Abstandsflächen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und um Vorgartenflächen handelt. Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gelten im übrigen die zu A 1 c), C. e) und h) aufgeführten Vorschriften.

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 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 durch die Festsetzung von Baugrenzen eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgelegt, so ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe von 12,00 m durch einen Gebäudeteil bis zur Baugrenze zulässig. Die Breite dieses Gebäudeteils darf im "Reinen Wohngebiet" und im "Allgemeinen Wohngebiet" nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite sein. Im "Mischgebiet" darf bei mehrgeschossigen Gebäudeteilen die Breite über dem Erdgeschoß ebenfalls nicht größer als $\frac{1}{3}$ der anschließenden Gebäudeseite sein. Winkel zwischen den Gebäudeteilen müssen mindestens 75° betragen.

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

Soweit auf den Baugrundstücken keine Stellplätze oder Garagen ausgewiesen sind, sind sie auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW, den Bestimmungen der GarVO und den Vorschriften zu A 1 a), C. e) und h) dieses Textes zu schaffen.

Zu A 1 d): - die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf -

Das nördlich der Oldentruper Straße ausgewiesene Baugrundstück für den Gemeinbedarf ist für Kasernenanlagen bestimmt.

Die westlich der Taubenstraße und südlich der Haspelstraße ausgewiesenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind für bauliche Anlagen von Religionsgemeinschaften bestimmt.

Zu A 2): - die Verkehrsflächen -

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen und Wege,

- b) die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A, B - B, C - C, D - D, E - E und F - F versehenen öffentlichen Fußgängerverbindungswege,
- c) die mit den Buchstaben G und H gekennzeichneten öffentlichen Spielplätze bzw. öffentlichen Grünflächen.
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 Hauptstraße/Oldentruper Straße sind neue Grundstückszu- und -abfahrten an der Hauptstraße und der Oldentruper Straße für die Flurstücke 418, 422, 423, 949 und 951 unzulässig. Die Beseitigung vorhandener Zu- und Abfahrten der vorgenannten Grundstücke kann gefordert werden, wenn der Verkehr dies erfordert und die vorgesehenen rückwärtigen Zu- und Abfahrten geschaffen sind.

Zu A 6): - die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers und eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen -

Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders gekennzeichneten Grundstücksteilflächen im Hintergelände der Angelstraße, östlich des Kasernengeländes und westlich der Hauptstraße/Ecke Oldentruper Straße sind zugunsten der jeweiligen Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und der Versorgungsunternehmen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Zu A 7): - die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen -

- a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein mindestens 3,00 m tiefer Grundstückstreifen 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.
- d) Die besonders gekennzeichneten Bäume dürfen nicht beseitigt werden.

Zu A 8): - 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 Geländeneiveaunterschiede 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 (Traufseite) mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.
- 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.

x) gestrichen lt. Genehmigungsvorfügung des RP und Ratsbeschuß vom 22. Mai 1968.



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 Unterschreitung der als zwingend festgesetzten zulässigen Vollgeschosse.
- b) Eine Abweichung von der festgelegten Firstrichtung, Dachform und Dachneigung, wenn dies aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist.
- c) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen.
- 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) Die Errichtung weiterer notwendiger Stellplätze bzw. Garagen auf Baugrundstücken, für die im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen ausgewiesen sind.
- f) 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 Gebäude-
seite mit tiefer liegender Traufe.Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- g) Abweichungen von der zulässigen Sockelhöhe, wenn das Gelände durch Anschüttungen erhöht wird und die sichtbare Sockelhöhe das zulässige Höhenmaß für Sockel nicht überschreitet.
- h) 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.
- i) Ein zweites Vollgeschos als Ausbau des Dachgeschosses bei den ausgewiesenen eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von $48 - 52^\circ$.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

- a) der Bebauungsplan Nr. 3/08.00 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/08.04;
- b) der Bebauungsplan Nr. 3/08.01;
- c) der Bebauungsplan Nr. 3/08.02 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/08.04;
- d) der Verkehrs- und Grünflächenplan (Fluchtlinienplan) Nr. 394;
- e) die Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/08.04.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am **18. Okt. 1967** vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den **27. Okt. 1967**
Im Auftrage des Rates der Stadt

Mummich
Oberbürgermeister

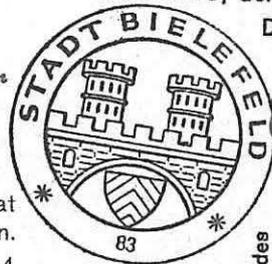
W. Gause
Ratsherr

Küster
Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom **13. NOV. 1967** bis **15. DEZ. 1967** öffentlich ausgelegt.

Bielefeld, den **18. Dez. 1967**

Der Oberstadtdirektor
i.A.



Stuttmann
Stadtdirektor

Die in blauer Farbe eingetragene Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt am **21. Feb. 1968** 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 **21. Feb. 1968** vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den **1. MRZ. 1968** Im Auftrage des Rates der Stadt

Mummich
Oberbürgermeister

W. Gause
Ratsherr

Küster
Schriftführer

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom **1. Juni 1968** ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich am **1. Juni 1968** in den Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen-Blatt) bekanntgemacht worden.

Der Oberstadtdirektor
i.A.
Stuttmann
Stadtdirektor

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 **16. APR. 1968**

Az. 34. 30. 11-01/232(254) Der Regierungspräsident
Im Auftrage:



F. Blum

Die Änderung des Textes entsprechend der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 16. April 1968 ist vom Rat der Stadt am 22. Mai 1968 beschlossen worden.

Bielefeld, den **31. Mai 1968** Im Auftrage des Rates der Stadt

Mummich
Oberbürgermeister

W. Gause
Ratsherr

Küster
Schriftführer



Bielefeld, den **4. Juni 1968**