

# Bebauungsplan

## Nr. II/1/16.00

„Koblenzer Straße (ehemals Birkenstraße),  
Grünzug Am Brodhagen (Grenzbach),  
Straße Am Brodhagen, Gellershagener Bach  
(westlich der Voltmannstraße)

Bielefeld

Satzung

Text

und

Bielefelder Bauordnung 1928 (für diesen B-Plan)

zum Durchführungsplan D 37 Birkenstraße - Grünzug Am Brodhagen - Brodhagen - Stadtgrenze (Kipps Hof)

Gemäß § 10 des Gesetzes über Maßnahmen zum Wiederaufbau in den Gemeinden (Aufbaugesetz NRW vom 29. 4. 1950/52) wird der Durchführungsplan D 37 (Kipps Hof) aufgestellt.

Der Durchführungsplan enthält die Aufteilung des Gebietes in Bau- Frei- und Verkehrsflächen, sowie die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Höhe und Aufgliederung der Bau-massen.

Der Plan umfaßt das Stadtgebiet mit folgenden Grenzen:

Nordseite der Birkenstrasse von der Voltmannstrasse bis zur Elsässer Strasse, von dort in gerader Linie diagonal über die Birkenstrasse bis zur Nordostecke der Parzelle 506, Ostseite der Parzelle 506 (Ostgrenze des ehemaligen Kipp'schen Hofes) bis zur Nordostecke der Parzelle 1190/100, Ostseite dieser Parzelle bis zur Strasse Am Brodhagen, Nordseite der Strasse Am Brodhagen von der Südostecke der Parzelle 1190/100 bis zur Südecke der Parzelle 2239/48 an der Ecke Voltmannstrasse, von dort in gerader Linie über die Voltmannstrasse zur Nordostecke der Parzelle 1508/43, Nordseite der Parzelle 1508/43 und 1509/43 bis zur Stadtgrenze, verlauf der Stadtgrenze bis gegenüber der Nordecke der Parzelle 1552/70 auf der Westseite des Baches, von dort im rechten Winkel senkrecht über den Bach zur Nordecke letztgenannter Parzelle, Nordseite dieser Parzelle bis zur Nordostecke, von dort in gerader Linie quer durch die Parzelle 1052/77 zur Nordwestecke der Parzelle 825/78, Nordseite dieser Parzelle bis zur Voltmannstrasse, von dort quer über die Voltmannstrasse zum Ausgangspunkt zurück.

Dieses Gebiet ist im Fluchtlinienplan (Anlage 1) nach Katastergrenzen dargestellt.

Das Gebiet des Durchführungsplanes ist reines Wohngebiet und als solches nur für die Errichtung von Wohnbauten mit den dazugehörigen Läden und Werkstätten zur unmittelbaren Versorgung bestimmt.

Alle, die Eigenart des Wohngebietes störenden Bauanlagen, Einrichtungen und Betriebe, Lagerplätze und Stallungen für Viehhaltung sind nicht erlaubt.

Für die Lage und Stellung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Baukörper und der von außen sichtbaren Bauteile des Daches und der Außenwände sind maßgebend:

- a) der Fluchtlinienplan (Anlage 1)
- b) der Baugestaltungsplan (Anlage 2).

Im Plangebiet sind nur Häuser in massiver Bauweise mit hellem Außenputz zugelassen. Der Ausbau der Dachgeschosse ist nicht statthaft.

Außer den im Baugestaltungsplan eingezeichneten Einzelgaragen sind auf den Baugrundstücken keine weiteren Einstellplätze und Garagen zulässig. Die weiter notwendigen Einstellplätze und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen unterzubringen.

Vorgärten und Bauwiche sind in ganzer Ausdehnung als Ziergärten anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten, sie dürfen weder zu gewerblichen Zwecken irgendwelcher Art noch zur Aufstellung von Hausrat, als Stand- oder Lagerplatz, zu Schaustellungen oder Werbezwecke benutzt werden.

Zufahrten sind im Bereich des Vorgartens und Bauwiches nur als befestigte Spurstreifen in Pflasterung oder Plattenbelag auszuführen. Kellergaragen mit Rampen sind nicht zulässig. Die Art und Lage der Einfriedigungen sind im Baugestaltungsplan angegeben. Massive Mauern sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die gartenmäßige Einheitlichkeit der Freiflächen hinter den Wohngebäudenbedarf nicht durch planlose Abgrabungen oder durch Lagerung von Stoffen für Gewerbezwecke beeinträchtigt werden.

Bauliche Einzelheiten, die nicht in diesem Plan festgelegt sind, haben sich in das Stadtbild einzufügen.

Anlagen, die dem Denkmal - oder Naturschutz unterliegen, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Die Belange des Landschaftsschutzes werden gewahrt.

Die Hauptversorgungs- und Entwässerungsleitungen werden vor Baubeginn verlegt.

Die Aufstellung des Durchführungsplanes ist notwendig, um eine städtebaulich einwandfreie Gestaltung des neu aufzuschließenden Gebietes sicherzustellen.

Der Gemeinde entstehen durch diesen Plan folgende Kosten:

Grunderwerb für Grünflächen	40.000,-- DM
Ausbau der öffentlichen Grünanlage	120.000,-- DM
Kleingartenanlage	<u>10.000,-- DM</u>
	170.000,-- DM
	=====

Die Aufschließungskosten werden durch Anliegerbeiträge voll aufgebracht.

Die Durchführung dieses Planes soll bis 1960 beendet sein.

Bielefeld, den 20. Februar 1956  
- Planungsamt -

Dieser Plan ist gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 19. Februar 1956 aufgestellt.

Im Auftrage des Rates der Stadt

*Roggen*  
Oberbürgermeister  
Bielefeld, den 19. Februar 1956



Dieser Plan hat gemäß § 11 (1) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) in der Zeit vom 23. 3. 1956 bis 29. 3. 1956 offengelegen.

Der Oberstadtdirektor

*[Signature]*  
Stadtdirektor  
Bielefeld, den 6. April 1956

Gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) ist mit Verfügung vom 15. 11. 1956 bestätigt worden, daß dieser Plan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt.

Detmold, den 15. 11. 1956 Der Regierungspräsident  
HPla Akt. Z.: 17-1-170

Im Auftrage:



*[Handwritten signature]*  
17/6

Die  eingetragene 16 Änderung dieses Plans hat der Rat der Stadt Bielefeld am 16. Mai 1956 beschlossen.  
Bielefeld, den 17. Mai 1956  
Im Auftrage des Rates der Stadt

Oberbürgermeister

*[Handwritten signature]*  
Ratsherr

Δ Ausfertigung

Dieser Plan ist gemäß § 11 (2) des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 29. 4. 1952 (GV. NW. S. 75) durch Beschluß des Rates der Stadt Bielefeld vom 20. Juni 1956 förmlich festgestellt worden.

Im Auftrage des Rates der Stadt

*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister *[Handwritten signature]* Ratsherr  
Bielefeld, den 25. Juni 1956

der Nachbargrenze um das Maß ihrer Ausladung entfernt bleiben. Die Gesamtbreite dieser Balkone, Erker, Galerien und geschlossenen Vorbauten darf nicht mehr als  $\frac{2}{3}$  der Frontlänge eines Gebäudes betragen. Erker und geschlossene Vorbauten dürfen hierbei höchstens  $\frac{1}{3}$  der Frontlänge einnehmen. Soweit diese Vorbauten über dem Bürgersteig liegen, bedürfen sie der Genehmigung des Magistrats außer der baupolizeilichen Erlaubnis.

- i) Treppenstufen dürfen nur bei einer Bürgersteigbreite von mindestens 3 m bis zu 0,20 m in den Bürgersteig vorspringen.
- k) Tore und Türen an den Straßen und in Vorgärten dürfen nur dann nach außen aufschlagen, wenn sie beim Öffnen nicht über die Baufluchtlinie vortreten.
- l) Fenster und Schlagläden dürfen, auch in Vorgärten, nur dann nach der Straße aufgehen, wenn sie mit der Unterkante ihrer Flügel mindestens 2,25 m über dem Bürgersteig liegen.

#### § 7. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke

1. Das Stadtgebiet wird bezüglich seiner baulichen Ausnutzbarkeit in folgende Bauzonen eingeteilt:

Bauzone A: gemischte Bauweise, Industrie- und gewerbliche Betriebe;

Bauzone B: Wohngebiet, gemischte Bauweise, Kleingewerbebetriebe;

Bauzone C: Wohngebiet, offene Bauweise, Gebäudegruppen, keine gewerblichen Betriebe.

2. Die Bauzone A wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

Kreuzstraße, Nebelswall, Oberntorwall bis Stapenhorststraße, Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Arndtstraße, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße, Apfelstraße, Deciusstraße, Ditfurthstraße, Schwalbenstraße, gerade Linie von Schwalbenstraße bis Schmalenbachstraße, Schmalenbachstraße, gerade Linie von Schmalenbachstraße bis Hellingstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg, Ziegelstraße, Heeper Straße bis zur Eisenbahnstrecke Bielefeld—Lage, von hier aus gerade Linie bis zur Ravensberger Straße, Ravensberger Straße, Oststraße, Spindelstraße, Olmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße, Gerichtstraße, Detmolder Straße bis zur Kreuzstraße.

3. Die Bauzone B wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:

- a) Nördliche und östliche Stadtgrenze, Detmolder Straße, Grenze der Bauzone A, Bismarckstraße, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, gerade Linie von der Lampingstraße bis zur Drögestraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße.

- b) Mühlendamm, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, südliche Stadtgrenze bis zum Kantensiek, Kantensiek, Gütersloher Straße, Am Sparenberg, Spiegelstraße, Kreuzstraße, Nebelstor;
  - c) Hindenburgstraße, Elsa-Brändström-Straße, Eisenbahnstrecke Bielefeld—Brackwede, Stapenhorststraße bis Hindenburgstraße.
- 4 Die Bauzone C wird von folgenden Straßen und Linien begrenzt:
- a) Westliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B und A;
  - b) östliche und südliche Stadtgrenze, Grenze der Bauzone B
5. Für die Grenzstraßen gelten folgende Bauzonen:
- a) Kreuzstraße beiderseitig B, Nebelswall beiderseitig C, Oberntorwall westlich C, östlich A, Hindenburgstraße und Elsa-Brändström-Straße westlich B, östlich A, Arndtstraße südlich C, nördlich A, Goldbach, Dorotheenstraße, Bismarckstraße beiderseitig C, Stapenhorststraße, Weststraße, Siegfriedstraße beiderseitig B, Schmiedestraße, Meller Straße, Sudbrackstraße beiderseitig A, Apfelstraße, Deciusstraße, Dittfurthstraße, Schwalbenstraße, Schmalenbachstraße, Hellingstraße, Herforder Straße, Walkenweg und Ziegelstraße beiderseitig B, Heeper Straße beiderseitig A, Ravensberger Straße beiderseitig B, Oststraße beiderseitig A, Spindelstraße, Ölmühlenstraße, Bielsteinstraße, Rohrteichstraße und Gerichtstraße beiderseitig B;
  - b) Detmolder Straße beiderseitig C, Wertherstraße, Humboldtstraße, Stapenhorststraße bis zur Lampingstraße, Drögestraße, Jöllenbecker Straße beiderseitig C, Mühlendamm, Gütersloher Straße beiderseitig B, Am Sparenberg, Spiegelstraße beiderseitig C
6. Bei den Grenzstraßen mit beiderseitig gleicher Bauzone reicht die Zonengrenze bis 28,00 m hinter die Baufluchtlinie in die angrenzende Bauzone hinein<sup>4)</sup>.

§ 7a. (Bauklasse A)

Für alle Grundstücke im Stadtgebiet gelten folgende Bestimmungen über den Hofraum, soweit nicht in § 7b und § 7c besondere Einschränkungen vorgesehen sind.

1. Grundstücke, welche durchschnittlich nur 6 m tief sind, dürfen vollständig bebaut werden, wenn für Zuführung von Licht und Luft hinreichend gesorgt ist.
2. Von allen übrigen Grundstücken muß eine Fläche als Hof unbebaut bleiben. Diese unbebaubare Fläche muß bei Grundstücken innerhalb der alten Wälle  $\frac{3}{10}$ , bei den übrigen Grundstücken  $\frac{4}{10}$  desjenigen Grundstückteils

<sup>4)</sup> § 7 ist durch die 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1936 neu gefaßt

betragen, welcher hinter einer um 6 m hinter der Baufluchtlinie zu dieser parallel gezogenen Linie liegt. Mindestens muß aber ein Haupthof von 30 m<sup>2</sup> Fläche mit 5 qm geringster Abmessung frei bleiben.

Innerhalb der alten Wälle liegt das Gebiet, welches von der nach dem alten Stadtkern belegenen Seite des Nebelswalles, des Oberntorwalles bis Bürgerweg, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes, des Siekerwalles und der Nordseite der Kreuzstraße vom Siekerwall bis zum Nebelswall begrenzt wird. Die außerhalb dieser Grenzen liegenden anderen Seiten des Nebelswalles, des Oberntorwalles, der Hindenburgstraße, des Jahnplatzes, des Niederwalles, des Schillerplatzes und der Kreuzstraße rechnen zum Gebiet außerhalb der alten Wälle.

Die unbebaubare Fläche muß bis zur Größe von 60 qm als ein einziger Haupthof frei liegen bleiben, die geringste Abmessung des Haupthofes muß bei einer Größe bis zu 40 qm einschl. 5 m, darüber hinaus 6 m betragen.

3. Bei der Berechnung des freien Raumes werden unbebaut bleibende Teile von weniger als 10 qm Grundfläche, wenn sie nicht an der Straße liegen, sowie Pflichtvorgärten nicht mitgerechnet. An Haupthöfen von mindestens 40 qm Größe gelten die unter offenen Balkonen liegenden Flächen bis zu  $\frac{1}{50}$  der Hofffläche höchstens jedoch bis zu 3 qm Größe als unbebaut, alle sonstigen unter Balkonen, Hofüberdachungen und ähnlichen Ausbauten liegenden Flächen gelten als bebaute Flächen, indessen können seitlich offene Glasdächer in Erdgeschoßhöhe in sonst vorschriftsmäßigen Haupthöfen bis zu  $\frac{1}{4}$  der Haupthofffläche von der Polizeiverwaltung gestattet werden, wenn sie nicht über Fenstern von Wohnräumen liegen.
4. Werden benachbarte Grundstücke derart bebaut, daß die Höfe (unbeschadet einer bis zur Höhe von 2,0 m zulässigen Grenzmauer) eine zusammenhängende Fläche bilden, so genügt es, wenn diese Fläche die in Absatz 2 vorgeschriebene Größe für Haupthöfe enthält, sofern im übrigen auf jedem Grundstück  $\frac{3}{10}$  bzw.  $\frac{4}{10}$  des hinter der 6-m-Linie liegenden Teiles unbebaut bleiben. Diese Bestimmung gilt nur für Hauptgebäude an der Straße und nur in Gebieten der Bauklasse A. Auf die Anwendung dieser Bestimmung haben die beteiligten Grundstücksbesitzer aber nur dann einen Anspruch, wenn sie unter genauer Bezeichnung der zu der Hofgemeinschaft bestimmten Flächen sich gegenseitig verpflichten, diese Flächen zu ungunsten der Mitbeteiligten nicht zu verändern, und wenn diese Verpflichtung auf sämtliche beteiligten Grundstücken im Grundbuch eingetragen ist. Läßt ein zu einer Hofgemeinschaft gehörender Grundstücksbesitzer zu, daß ein anderer seinen Anteil an dem gemeinsamen Hofe verändert, so ist ersterer verpflichtet, sein Grundstück den allgemeinen Vorschriften dieser Baupolizeiordnung entsprechend einzurichten.
5. In Straßen von höchstens 9 m Breite zwischen den Straßenfluchtlinien in dem Gebiet außerhalb der alten Wälle (Wohnstraßen) müssen die Ge-

bäude ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen oder Nebenanlagen von Wohnstätten sein. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind nach Anhörung des Bauausschusses zulässig, wenn sie ohne Kraftbetrieb oder mit elektrischem Kraftbetrieb eingerichtet und so betrieben werden sollen, daß sie nicht durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliche Geräusche Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind. In allen Fällen sind die Schauseiten so auszubilden, daß sie das Bild der Wohnstraße nicht beeinträchtigen. Dieselben Vorschriften gelten auch für die Umgebung der Kirchen der staatlich anerkannten Konfessionen innerhalb der alten Wälle.

#### In den Wohnsiedlungen

Am Lehmstich, begrenzt vom Eisenbahndamm, von der Stadtheider Straße, der Straße Am Lehmstich, Braker Straße, Milser Straße und an der Engersche Straße;

an der

Oldentrupper Straße, begrenzt von der Spindelstraße, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Sieker, vom Stieghorster Weg, von der Alemannstraße, Oldentrupper Straße, Wilbrandstraße;

Am grünen Winkel, begrenzt von der Ziegelstraße, vom Fichtenweg, von der Stadtgrenze gegen die Gemeinde Heepen, von der Planstraße 763;

an der

Detmolder Straße, begrenzt von der Oststraße, den Straßen Am Tempel, Königsbrugge, Detmolder Straße, An der Krücke, Im Siekerfelde, In der Töde und Vormbaumstraße

sind gewerblichen Zwecken dienende Gebäude unzulässig. Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten ohne Kraftbetrieb können ausnahmsweise nach vorheriger Zustimmung des Magistrats und der Baupolizeiverwaltung genehmigt werden.

6. Über die Höhe der Gebäude s. § 9 a.

#### § 7 b (Bauklasse B)

Für Grundstücke der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten neben den vorhandenen allgemeinen folgende besondere Bestimmungen über die Ausnutzung der Fläche:

1. von allen Eckgrundstücken mit Pflichtvorgärten muß mindestens  $\frac{1}{3}$ , von allen übrigen Grundstücken müssen mindestens  $\frac{2}{3}$  des hinter der Baufluchtlinie liegenden Grundstücksteiles unbebaut bleiben. Die Freiflächen dürfen jedoch nicht geringer werden als nach einer Berechnung gemäß § 7 a.
2. Eine Bebauung ist nur bis zu  $\frac{1}{3}$  der Baublocktiefe, gemessen zwischen den Baufluchtlinien, höchstens aber bis zu 28 m hinter der Baufluchtlinie,

zulässig, jedoch sind Einfriedigungsmauern bis zu 2 m Höhe, Gartenhallen und Lauben von höchstens 25 qm Grundfläche und 5 m Gesamthöhe bis zum Dachfirst mit 5 m Abstand von allen anderen Gebäuden und den Nachbargrenzen auch auf den sonst unbebaubaren Flächen statthaft.

3. Bei einer Blocktiefe von mehr als 80 m darf ein Hinterhaus, bei mehr als 95 m Blocktiefe dürfen zwei Hinterhäuser errichtet werden. Diese Hinterhäuser dürfen nur Erdgeschoß und Dachgeschoß und nur eine Wohnung für eine Familie erhalten. Über der Kehlbalckenlage dürfen von einer feuersicheren Treppe aus zugänglich zwei Schlafräume eingerichtet werden. Viehställe dürfen in oder bei den Hinterhäusern nicht eingerichtet werden. Die Hinterhäuser dürfen nicht auf der Grenze und nicht aneinander gebaut werden und müssen mindestens 28 m von allen Baufluchtlinien und mindestens 12 m von allen Hauptgebäuden entfernt bleiben. Die zugehörigen Hausgrundstücke müssen katasteramtlich vermessen, eingesteint, grundbuchlich fortgeschrieben und durch einen mindestens 3 m breiten Weg von der Straße zugänglich gemacht werden, dessen dauernder Bestand zugunsten des Hinterhauses grundbuchlich zu sichern ist.

In diesen Zugangsweg ist der Anschluß an die Straßenkanalisation zu legen. Der Zugangsweg muß an der Straße ein verschließbares Tor erhalten und muß, wenn er länger als 40 m ist, bei Dunkelheit beleuchtet werden, bis das Tor verschlossen wird.

4. Für alle Gebäude im Gebiet der Bauklasse B, beschränkte Bauweise, gelten die Vorschriften des § 7a Absatz 5 über die Benutzung der Gebäude.
5. Über die Höhe der Gebäude s. § 9b.

#### § 7c (Bauklasse C)

Für die Bauklasse C der offenen Bauweise gelten außer den Vorschriften unter § 7a und b noch folgende besonderen Vorschriften:

1. Von allen Eckgrundstücken müssen mindestens  $\frac{2}{5}$ , von allen übrigen Grundstücken mindestens  $\frac{3}{5}$  des hinter der Baufluchtlinie liegenden Teiles unbebaut bleiben.
2. Gewerblichen Zwecken dienende Gebäude sind unzulässig, Geschäftsläden, Schankräume und kleine Werkstätten können ausnahmsweise eingerichtet werden, sofern sie den Bestimmungen in § 7a Ziffer 5 entsprechen.

Unbebaute Grundstücke oder unbebaute Grundstücksteile dürfen nicht zum gewerbsmäßigen Lagern von Bau- oder Brennstoffen, Altwaren usw. verwendet werden.

- 3 Über die Höhe der Gebäude s. § 9c.

## § 8 c (Bauklasse C)

1. In dem Gebiet der offenen Bauweise dürfen die Gebäude nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, außer Nebengebäuden, welche auf dem bebaubaren hinteren Grundstücksteile in einem Abstände von mindestens 8 m vom Hauptgebäude errichtet werden sollen und deren Gesamthöhe bis zum First 7 m nicht übersteigt. Zwei oder drei Gebäude dürfen zu einer Gebäudegruppe aneinander gebaut werden, wenn die Gesamtbreite nicht mehr als 35 m beträgt und die gleichzeitige Ausführung der Gebäude gesichert ist. Mehrere Hauptgebäude auf demselben Grundstück müssen, wenn sie nicht nach vorstehender Bestimmung aneinander gebaut werden, die nach § 8 Ziffer C 2 erforderlichen Abstände voneinander halten, wie Gebäude auf verschiedenen Grundstücken.
2. Der Bauwuch muß bis 15 m Gebäudetiefe einen durchschnittlichen Grenzabstand von mindestens 5 m ergeben, bei größerer Gebäudetiefe ist der Grenzabstand gemäß § 8 a zu verbreitern. Freitreppen sowie Schutzdächer über diesen, über Eingängen im Erdgeschoß und Vorfahrten, ferner unbedeckte Terrassen, deren Fußboden bis höchstens zum Erdgeschoßfußboden reicht, dürfen in den Bauwuch vorspringen, müssen jedoch mindestens 3 m von der Grenze zurückweichen. Im übrigen darf kein Gebäudeteil und keine Überbauung näher als 4 m an die Nachbargrenze herantreten. Diese Bauwuchvorschriften gelten für folgende Straßen und Flächen nur bei Errichtung von Gebäudegruppen:

Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bielsteinstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbreite, Kreuzbreite in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis zur Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche<sup>5)</sup>.

Einzelhäuser dürfen mit keinem Bauteil näher als 3 m an die Grenze heranrücken.

## G e b ä u d e h ö h e

Vollgeschosse liegen oberhalb der Erdoberfläche und sind von senkrechten Umfassungswänden umgeben. Das unterste Vollgeschoß ist das Erdgeschoß. In nicht waagerechtem Gelände kann zugelassen werden, daß der Fußboden des Erdgeschosses an seiner tiefsten Stelle bis zu 50 cm unter die Erdoberfläche gelegt wird.

Kellergeschoß ist das unterhalb des Erdgeschosses gelegene Geschoß. Die Unterkante der Kellergeschoßdecke darf an keiner Stelle höher als zwei Meter über der Erdoberfläche liegen, andernfalls gilt das Geschoß als Erdgeschoß.

7), 8) Neufassung bzw. Einfügung in Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9 Jan 1936

Dachgeschoß ist das oberhalb des letzten Vollgeschosses gelegene Geschoß, dessen seitliche Begrenzungen ganz oder teilweise durch Dachflächen gebildet werden<sup>6)</sup>).

§ 9a (Bauklasse A)

1. Gebäude an der Straße dürfen in den Frontwänden stets 6 m hoch und nicht höher als 18 m errichtet werden. Es dürfen indessen über dem Kellergeschoß höchstens fünf Wohngeschosse einschließlich Erdgeschoß errichtet werden. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn die Unterkante seiner Decke höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdreich liegt. In diesen Grenzen sind folgende Bestimmungen maßgebend:
  - a) Innerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe <sup>ie</sup> der Straßenbreite um deren Hälfte, jedoch höchstens um 4 m übersteigen.
  - b) Außerhalb der alten Wälle darf die Gebäudehöhe bei Straßen bis zu 10 m Breite das Maß der Straßenbreite um 2 m übersteigen, an allen breiteren Straßen dürfen die Gebäude nur so hoch errichtet werden, wie die Straße breit ist, mindestens jedoch 12 m hoch.
2. Als Höhe der Gebäude gilt der Abstand von der Oberkante des Bordsteines vor der Mitte des Gebäudes bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der senkrechten Frontfläche, bei Giebelwänden bis zu  $\frac{1}{3}$  der Höhe des Giebeldreiecks. Alle Dachflächen müssen innerhalb einer Umgrenzungslinie bleiben, die durch die zulässige Fronthöhe und eine im Winkel von höchstens 45 Grad zur waagerechten ansteigenden Linie gegeben ist.
3. Als Straßenbreite gilt die Entfernung der Straßenfluchtlinien voneinander. Für Gebäude, vor welchen die Straßenbreite wechselt, gilt die mittlere Breite. An Stellen, wo Querstraßen einmünden, wird zur Berechnung der Straßenbreite die durch die Querstraße unterbrochene Straßenfluchtlinie in der größeren Breite gerade durchgezogen gedacht.
4. Den Straßen sind die öffentlichen Plätze gleichgestellt.
5. Wird ein Gebäude hinter der Baufluchtlinie errichtet, so wird der Abstand von der Baufluchtlinie für die Höhenbemessung zur Straßenbreite hinzugerechnet.
6. Bei Eckgebäuden ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch in der schmaleren Straße, wenn diese 10 m oder mehr breit ist, auf eine Länge von 20 m, von der Ecke ab gerechnet, zulässig. Dieses Maß von 20 m verringert sich, wenn die schmalere Straße unter 10 m breit ist, um das Doppelte der Minderbreite, jedoch nicht unter 12 m. Bei allen Eckgebäuden, auch bei solchen, welche auf mindestens drei Seiten von Straßen begrenzt werden, kann ein Durchschnittshöhenmaß zugelassen werden.

5), 6) Neufassung bzw. Einfügung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Jan. 1936

## § 9b (Bauklasse B)

Die Höhe der Gebäude darf über dem Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche im geregelten Gelände höchstens 12 m betragen. Das Dach muß nach allen Seiten unter einem Winkel von höchstens 60 Grad abfallen. Innerhalb des sich ergebenden Umrisses ist jegliche Höhenentwicklung und Dachbildung zulässig, jedoch dürfen die Gebäude über dem Erdgeschoß nur ein Obergeschoß als massives Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß erhalten. Über den Kehlbalcken dürfen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eingerichtet werden. Statt des ausgebauten Dachgeschosses kann in besonderen Fällen ein massives Vollgeschoß von der Polizeiverwaltung mit Zustimmung des Bauausschusses zugelassen werden, wenn das darüberliegende Dachgeschoß unter höchstens 45 Grad Neigung angelegt wird und keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen erhält. Das Kellergeschoß gilt als Erdgeschoß, wenn in ihm eine selbständige Wohnung liegt oder die Unterseite der Decken höher als 2,00 m über dem umgebenden Erdboden liegt. Der Dremmel des Dachgeschosses darf nicht höher sein als 1,60 m. Wird ausnahmsweise statt des ausgebauten Dachgeschosses ein massives Vollgeschoß zugelassen, so ist über diesem Vollgeschoß kein Dremmel zulässig.

Über der zulässigen Höhe sind an jeder Seite Giebel und Dachausbauten bis zu einem Achtel der zulässigen Gebäudewandfläche, aber höchstens bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Kleine Dachgauben von je 0,50 qm Fläche sind außerdem zulässig.

Ausgenommen von der Beschränkung in der Höhe und der Geschosßzahl, abgesehen von der Höchstzahl in § 9a sind die Vordergebäude an der Oststraße von der Spindelstraße bis zur Detmolder Straße, der Rohrteichstraße, der Gütersloher Straße und dem Ehlentrupper Weg zwischen Ost- und Wilbrand-Straße.

## § 9c (Bauklasse C)

1. Im Gebiet der offenen Bauweise darf die Gebäudehöhe höchstens 10 m betragen und an jeder Seite sind über der zulässigen Höhe Giebel- und Dachausbauten bis zu  $\frac{1}{10}$  der zulässigen Gebäudewandfläche und bis zur Hälfte der Frontlänge statthaft. Die Gebäudehöhe an den den Nachbargrenzen zugewandten Seiten darf in keinem Bauteile mehr als das Zweifache des Grenzabstandes betragen. Ist der Grenzabstand an der betreffenden Seite verschieden groß, so ist für jeden Teil der Seite der Grenzabstand vor ihr maßgebend.
2. Die Gebäude dürfen außer dem Erdgeschoß nur ein Ober- und ein Dachgeschoß erhalten, jedoch darf die nutzbare Gesamtfläche der ausgebauten Räume im Dachgeschoß einschließlich des Treppenhauses nur bis  $\frac{2}{5}$  der im Obergeschoß bebauten Grundfläche betragen. Hierbei werden eingebaute Schranke in Anrechnung gebracht.

3. Für folgende Straßen und Flächen gelten statt der vorstehenden Bestimmungen in Ziffer 1 und 2 die Bestimmungen in § 9b:

Nebelswall, Oberntorwall, Koblenzer Straße, Wertherstraße und nördlich der Wertherstraße; Detmolder Straße von Bielsteinstraße bis zur Stadtgrenze, Hellweg von Stadtgrenze bis Wasserstraße, gerade Linie bis Neue Straße, Neue Straße, Osningstraße von Neue Straße bis Kreuzbreite, Kreuzbreite in gerader Linie bis zur Sebastian-Bach-Straße (Planstraße 2), Planstraße 2 bis Planstraße 9, Planstraße 9 und die von diesen Straßen und Linien eingeschlossene Fläche<sup>7)</sup>.

## B. Über die Gebäude

### § 10. Feuerbeständige und feuerhemmende Bauweise

#### 1. Feuerbeständige Bauweise

Als feuerbeständig gelten: Wände, Decken, Unterzüge, Träger, Stützen und Treppen, wenn sie unverbrennlich sind, unter dem Einfluß des Brandes und des Löschwassers ihre Tragfähigkeit oder ihr Gefüge nicht wesentlich ändern und den Durchgang des Feuers geraume Zeit verhindern.

Im besonderen gelten als feuerbeständig:

- a) Wände aus vollfugig gemauerten Ziegelsteinen, Kalksandsteinen, Schwemmsteinen, kohlefreien Schlackensteinen oder Steinen aus anderen im Feuer gleichwertigen Baustoffen von mindesten einem halben Stein Stärke, ferner Betonwände aus mindestens 10 cm starkem, unbewehrtem Kiesbeton oder aus mindestens 6 cm starkem, bewehrtem Kiesbeton.
- b) Decken aus Ziegelsteinen oder anderen unter a) aufgeführten Steinen oder Baustoffen bei Innehaltung der dort geforderten Mindestabmessungen.
- c) Unterzüge und Träger aus Eisenbeton. — Eiserne Träger und Unterzüge gelten nur dann als feuerbeständig, wenn sie feuerbeständig ummantelt werden (siehe 1).
- d) Stützen und Pfeiler, wenn sie aus Ziegelsteinen, Beton oder Eisenbeton oder aus natürlichem, in Feuer hinreichend erprobtem Gestein hergestellt werden. — Stützen aus Granit oder Marmor gelten nicht als feuerbeständig. Stützen aus Eisen müssen allseitig feuerbeständig ummantelt sein (vergl. i).
- e) Dachkonstruktionen in Eisenbeton. — Dachkonstruktionen aus Eisen gelten nur dann als feuerbeständig, wenn die eisernen Binderkonstruktionen feuerbeständig ummantelt werden (vergl. i) oder wenn der Dachraum feuerbeständig abgeschlossen wird und unbenutzbar bleibt.

<sup>7)</sup> Neufassung auf Grund der 1. Änderungsverordnung vom 9. Januar 1936