

1. X

7

T e x t

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/31.00 für das Gebiet
Herforder Straße - Am Wellbach - Am Sundern - Walkenweg - Kammer-
ratsheide - Karolinenstraße

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird
der Bebauungsplan Nr. 3/31.00 für das Gebiet Herforder Straße -
Am Wellbach - Am Sundern - Walkenweg - Kammerratsheide - Karolinen-
straße aufgestellt.

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

Ausgangspunkt: Die Westecke des Flurstückes 324 (Karolinen-
straße 1); die Süd- und Ostseite des Flurstückes 281, die
Nordwest- und Nordseite des Flurstückes 286, geradlinig über
das Flurstück 315 zur Südecke des Flurstückes 293, ein Teil-
stück der Ostseite des Flurstückes 293, die Nordseite des
Flurstückes 8 (Wellbach), die Westseite des Flurstückes 19
(Am Wellbach) bis zur Ostecke des Flurstückes 47 (Am Sundern),
ein Teilstück der Südseite des Flurstückes 47 bis zur Nord-
westecke des Flurstückes 37, geradlinig über das Flurstück
38 bis zur Nordostecke des Flurstückes 41, die Nordseite der
Flurstücke 41, 42, 43, 44, 45, 46, geradlinig über das Flur-
stück 38 bis zur Südecke des Flurstückes 90, die Nordost-
und Nordseite des Flurstückes 86 (frühere Kleinbahn) bis zur
Südostecke des Flurstückes 83, diagonal über das Flurstück
86 zur Nordostecke des Flurstückes 96, diagonal über das
Flurstück 96 zur Südecke des Flurstückes 97, die Südseite
der Flurstücke 97, 96, 99, die Südwestseite des Flurstückes
99, die Nordostseite des Flurstückes 535 (Walkenweg) bis zur
Westecke des Flurstückes 157, die Nordwestseite des Flur-
stückes 157 (Kammerratsheide), die Süd- und Westseite des
Flurstückes 201, die Nordseite des Flurstückes 191 zum Aus-
gangspunkt zurück.

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes ist die Grenzein-
tragung 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 vom 25. Juni 1962, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text fest:

1. d. und 6.
ergänzt H. Ratschschütz
vom 14. Dez. 1966
Stadt Bielefeld
-Planungsamt-

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 Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - d) die Verkehrsflächen,
2. die Verkehrsflächen,
3. die Versorgungsflächen,
4. die Grünflächen (Parkanlagen),
5. die Flächen für die Landwirtschaft.
6. siehe unten

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.

Im übrigen gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. November 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. x) geändert 24. Ratschschütz vom 2. Juli 1964 - 1. Änderung -

STADT BIELEFELD

B.

PLANUNGSAMT

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfaßt ein "Mischgebiet", ein "Gewerbegebiet" und "Industriegebiete".

Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen des § 6 - Abs. 1 und des § 8 - Abs. 1 und 2; des § 9 - Abs. 1 und 2; des § 12 und des § 13 der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2. a) Soweit im Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen sind, gelten hierfür die Bestimmungen des II. Abschnittes der Baunutzungsverordnung. Außerdem sind die Vorschriften der §§ 7, 8 und 9 der BauO NW über die einzuhaltenden Bauwiche, Abstandsflächen und Abstände zu berücksichtigen.

6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen.

- b) Im "Mischgebiet" sind Anbauten an die rückwärtige Außenwand der Vordergebäude zulässig, wenn der von Vordergebäude und Anbau gebildete Winkel größer als 75° ist.

Zu A 1 b):

1. a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Grundstücksfläche zwischen der Grenzlinie der Straße und der vorderen Baugrenze als Grünfläche (Vorgarten) anzulegen und zu unterhalten.
b) Durch die Bepflanzung der Vorgärten darf die für den öffentlichen Verkehr erforderliche Übersicht nicht behindert werden.
c) Die Vorgärten dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schausstellungen und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.
2. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen.
Für die Baugrundstücke ist entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen Baugrenze sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke eine Einfriedigung mit einem Holzlattenzaun, mit Spanndraht, Maschendraht oder einem Metallstaketenzaun in lebender Hecke im "Mischgebiet" bis zu einer Höhe von 1,10 m,
im "Gewerbegebiet" bis zu einer Höhe von 1,50 m und
in den "Industriegebieten" bis zu einer Höhe von 2,00 m
zulässig.
Für Grundstücke mit störenden Betrieben oder Lagerplätzen im "Gewerbegebiet" und in den "Industriegebieten" kann eine entsprechende oder weitergehende Einfriedigung auf allen Grenzen verlangt werden.
Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der BauO NW.
3. Im "Mischgebiet" sind die Vordergebäude traufenständig zur Straße zu errichten. Die Länge der größten Gebäudeseite muß mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe betragen. *Im "Mischgebiet" sind Drempelwände über 0,60m und Dachaufbauten unzulässig.*
4. 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.
5. Die planlose Veränderung der natürlichen Erdgleiche durch Aufschüttung oder Abgrabung ist in allen Baugebieten unzulässig. Eine Veränderung kann aufgrund von Bauvorlagen, die den Anschnitt an die Nachbargrundstücke und an die Straße darstellen, gestattet oder verlangt werden.

A 1b) 3.: ergänzt lt.
Ratsbeschluss vom

14. Dez. 1966
Stadt Bielefeld
- Planungsamt -

6. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Bauplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute, Papierstoffen u. ä., sind in allen Baugebieten unzulässig. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufstische, Verkaufswagen und Verkaufsbuden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
7. Die erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 1 c):

Eine Bebauung der im "Gewerbegebiet" gelegenen Grundstücke ist nur zulässig, wenn ihre

	Mindestgröße	1.000 qm,
	Mindesttiefe	30 m
und	Mindestbreite	25 m

beträgt.

In den "Industriebieten" ist für eine Bebauung der Grundstücke eine

	Mindestgröße	von 3.000 qm,
	Mindesttiefe	" 50 m
und	Mindestbreite	" 30 m

erforderlich.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind
 - a) alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen,
 - b) der im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan mit den Buchstaben A - A gekennzeichnete öffentliche Fußgänger Verbindungsweg.
2. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor dem endgültigen Straßenausbau bzw. vor der Anlage der öffentlichen Grünfläche beseitigt werden.
3. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Die Einziehung dieser Straßen und Wege erfolgt durch besondere Verfahren.
4. Soweit in den einzuziehenden öffentlichen Straßen und 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.

5. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammberde, Gehwege, Parkstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.
6. Der öffentliche Fußgänger Verbindungsweg A-A (jetzige Straße Kammeratschke) ist für die Anlieger zugleich Erschließungsstraße und weiterhin befahrbar.

Zu A 22:

Die ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind für den Erwerbsgartenbau bestimmt. Eine andere Nutzung ist unzulässig. Auf den mit Baugrenzen versehenen Grundstücksteilflächen können die baulichen Anlagen errichtet werden, die für die erwerbsgärtnerische Nutzung der Grundstücke notwendig sind.

6. : ergänzt

Ab. Ratsbeschluss
vom 14. Dez. 1966

Stadt Bielefeld
- Planungsamt -

C.

- Ausnahmen -

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

1. Im "Mischgebiet":

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
- Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen unmittelbar vor Laden- und Ausstellungsgebäuden und zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die hinter den Vordergebäuden errichtet werden, eine Dachneigung unter 30°.
- Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten Grundstücken oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Gewerbegebiet":

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden sind (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung).

- c) Die Befestigung der als Grünflächen zu unterhaltenden Vorgartenflächen unmittelbar vor Laden- und Ausstellungsgebäuden und zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
- d) Die Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße für Baugrundstücke bis zu höchstens 20 % sowie die Unterschreitung der Mindestdiefe oder Mindestbreite bis ebenfalls zu höchstens 20 %.
- e) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten Grundstücken oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist.
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

3. In den "Industriegebieten":

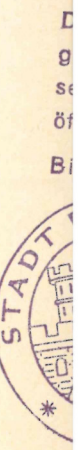
- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung).
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit sie betriebsgebunden und im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen sind (§ 9 Abs. 3 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung).
- c) Befestigung und Nutzung der Vorgartenflächen als Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis höchstens zur Hälfte der Grundstücksfläche des Vorgartens. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Die Zu- und Abfahrten für diese Stellplätze dürfen nur über die jeweiligen Grundstückszu- und -abfahrten erfolgen.
- d) Die Unterschreitung der festgesetzten Mindestgröße für Baugrundstücke bis zu höchstens 20 % sowie die Unterschreitung der Mindestdiefe oder Mindestbreite bis ebenfalls zu höchstens 20 %.
- e) Abweichungen von der festgelegten Lage und den zulässigen Materialien der Einfriedigungen, sofern dies bei bebauten Grundstücken oder unmittelbar im Anschluß an bebaute Grundstücke zweckmäßig ist.
- f) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

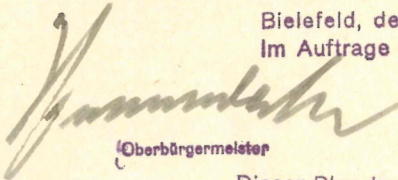
die Baunutzungsverordnungen der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 - 9) für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/31.00.



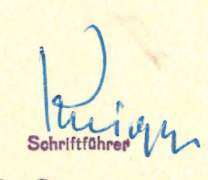
10

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) am **22. Juni 1966** vom Rat der Stadt als Entwurf beschlossen worden.

Bielefeld, den **30. Juni 1966**
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister

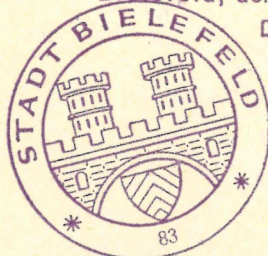

Ratsherr


Schriftführer

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom **18. JULI 1966** bis **19. AUG. 1966** öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den **22. Aug. 1966**

Der Oberstadtdirektor




Stadtspektor z.A.

Die in **blauer** Farbe eingetragene Änderung dieses Planes und die Änderung des Textes u. der Begründung lt. Vorlage hat der Rat der Stadt am **14. Dez. 1966** beschlossen.

Bielefeld den **22. Dez. 1966**
Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Ratsherr


Schriftführer

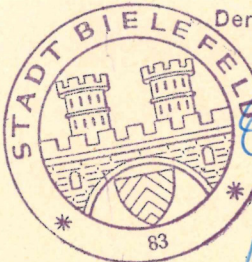
geänderte

Dieser Plan hat als Entwurf mit der Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom **-2. JAN. 1967-** bis **-2. FEB. 1967-** öffentlich ausgelegen.

Bielefeld, den **-3. Feb. 1967**

Der Oberstadtdirektor

I.A.

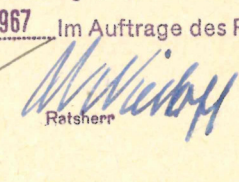


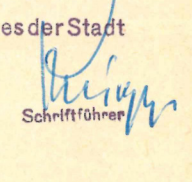

Stadtspektor

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 **22. Feb. 1967** vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.

Bielefeld, den **-2. MRZ. 1967** Im Auftrage des Rates der Stadt


Oberbürgermeister


Ratsherr


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.

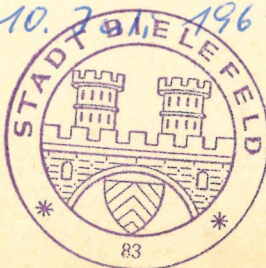
Detmold, den **-7. JUNI 1967**

Az. 84. 30.11-01/24/2397 Der Regierungspräsident

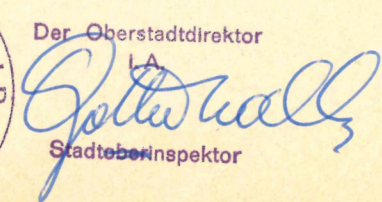
Im Auftrage:

Dieser genehmigte Plan mit der Begründung liegt gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom **8. JULI 1967** ab öffentlich aus. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich am **8. JULI 1967** in den Bielefelder Tageszeitungen (Neue Westfälische und Westfalen-Blatt) bekanntgemacht worden.

Bielefeld, den **10. 7. 1967**



Der Oberstadtdirektor


Stadtspektor

