~~Entwurf~~

I.

Text

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/09.01 für das Gebiet Heeper Straße - Ostwestverbindung - Bahn nach Lage - Mühlenstraße - An der Walkenmühle - Stauteich I - Sportplatz Rußheide.

3/09.01

A.

- Grenzen und Inhalt -

Gemäß § 2 Abs. 1 und 7 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 wird der Bebauungsplan Nr. 3/09.01 für das Gebiet Heeper Straße - Ostwestverbindung - Bahn nach Lage - Mühlenstraße - An der Walkenmühle - Stauteich I - Sportplatz Rußheide aufgestellt.

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

1. Ausgangspunkt: Die Nordwecke des Flurstückes 1448 (Heeper Straße westlich Eisenbahnüberführung); die Ostseite der Flurstücke 1448, 1446, 88, 89, die Nordostseite des Flurstückes 90, die Ostseite des Flurstückes 15 (Bach), die Ostseite der Flurstücke 16, 17, 18, 19, die Nord- und Ostseite des Flurstückes 20, die Ostseite des Flurstückes 758, die Südseite der Mühlenstraße bis zur Nordwestecke des Gebäudes Mühlenstraße 98, schräg über die Mühlenstraße bis zum zweiten Grenzstein der westlichen Begrenzung der Straße An der Walkenmühle, die Westseite der Straße An der Walkenmühle (Flurstück 803 und Flurstück 123), die geradlinige Verlängerung dieser Seite bis zum Schnittpunkt der Nordseite des Flurstückes 33, die Nord- und die Nordostseite der Heeper Straße (Flurstück 444) bis zur Eisenbahnüberführung, geradlinig über die Heeper Straße 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 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:

Rechtsverbindlich
geworden am: 12.11.66

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 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
2. die Verkehrsflächen,
3. den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen,
4. die Versorgungsfläche,
5. die Grünflächen (Parkanlagen, Sport- und Spielplatz),
6. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen,
7. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen.

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. 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.

B.

- Einzelbestimmungen zum Inhalt -

Zu A 1 a):

1. Das Bauland umfasst "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet".

   Für die Art der baulichen Nutzung sind für die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet die Bestimmungen des § 4 - Abs. 1 und 2; des § 6 - Abs. 1 und 2; des § 12 und des § 13 der Baunutzungsverordnung verbindlich.

2. Für die Baugrundstücke im "Allgemeinen Wohngebiet" und im "Mischgebiet" ist das Maß der baulichen Nutzung
   a) nach der Fläche durch die eingetragenen Baugrenzen und Abgrenzungslinien für eine unterschiedliche Nutzung

und b) nach der Höhe durch die angegebenen Geschoßzahlen

festgelegt.

Ist auf Baugrundstücken im "Allgemeinen Wohngebiet" eine Abgrenzungslinie für die unterschiedliche Nutzung festgelegt, so ist

a) die Grundstücksfläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Abgrenzungslinie für die unterschiedliche Nutzung für die Errichtung der Hauptgebäude bestimmt;

b) die Grundstücksflächen zwischen der Abgrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze nur für die Errichtung von Anbauten zulässig.

Die Breite der Anbauten darf nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein. Der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens 75° betragen.

Im "Mischgebiet" sind Anbauten an die rückwärtige Außenwand des Hauptgebäudes bis zu 2 Geschossen zulässig. Bei zweigeschossigen Anbauten darf die Breite des Anbaues über dem Erdgeschoß nicht größer als 1/3 der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sein. Der von Hauptgebäude und Anbau gebildete Winkel muß mindestens 75° betragen.

Zu A 1 b):

1. a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 3,00 m tiefer 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 behindert werden.

   c) Ein- und Ausfahrten dürfen im Bereich der Vorgärten nicht als geschlossene Beton- oder Teerbahnen hergestellt werden.

   d) 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.

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

   Außerdem ist eine Einfriedigung der Baugrundstücke entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf der Grenzlinie der Straßen und der Wege mit Hecken, Holzlatten- bzw. Metallstaketenzäunen sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Im übrigen sind in Höhe der vorderen Baugrenze zwischen den Gebäuden sowie auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Grundstücke hinter der vorderen Baugrenze Einfriedigungen mit einem Holzlattenzaun, Metallstaketenzaun, Spann- oder Maschendraht mit Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Andere Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

Im übrigen gelten bezüglich der Einfriedigung der Grundstücke die Vorschriften der §§ 11, 14 und 21 der BauO NW.

3. Neue Gebäude dürfen als Einzelhäuser nur so errichtet werden, daß die Länge der größten Gebäudeseite mindestens das 1,5-fache der Gebäudehöhe beträgt.

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.

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 oder abgeräumt werden.

Zu A 1 c) und A 7):

Die Stellplätze oder Garagen müssen auf den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden. Sind im Bebauungsplan für Baugrundstücke keine Stellplätze oder Garagen vorgesehen, so sind diese entsprechend den Bestimmungen des § 12 der Baunutzungsverordnung und des § 64 der BauO NW sowie den Bestimmungen der GarVO zu schaffen.

Zu A 2):

1. Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 des Bundesbaugesetzes sind alle zum Anbau bestimmten öffentlichen Straßen.

2. Soweit Wege nicht als öffentliche Wege ausgewiesen wurden, sind sie als private Erschließungswege anzusehen.

3. Die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vorhandenen, zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude oder Gebäudeteile müssen vor dem endgültigen Straßenausbau bzw. vor der Anlegung der öffentlichen Grünfläche beseitigt werden.

4. Die Grenzlinien der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege (Fluchtlinien), die im Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen sind, werden aufgehoben. Soweit diese Straßen und Wege bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet waren, erfolgt die Einziehung dieser öffentlichen Straßen und Wege in einem besonderen Verfahren.

5. Die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahnen, Schrammborde, Gehwege, Parkstreifen, Parkplätze usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgelegt.

6. Die Stellplätze auf den ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen sind aus Betonrasensteinen herzustellen.

Zu A 3):

Die im Hintergelände der Heeper Straße ausgewiesenen neuen Baugrundstücke dürfen nicht von der Heeper Straße aus erschlossen werden (siehe hierzu die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unter A 6).

Zu A 4):

Auf der östlich der Straße An der Walkenmühle ausgewiesenen Versorgungsfläche ist eine Trafostation vorhanden.

Zu A 5):

Die innerhalb der öffentlichen Grünanlage ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche ist für die Errichtung von baulichen Anlagen bestimmt, die für den Betrieb der Bezirkssportanlage Rußheide notwendig sind. **Die eingetragenen baulichen Anlagen haben nur nachrichtliche Bedeutung.**

Zu A 6):

Zur Sicherung der Erschließung der im Hintergelände der Heeper Straße gelegenen Flurstücke 98, 112 und 819 sind die im Baunutzungs- und Baugestaltungsplan besonders dafür gekennzeichneten Grundstücksteilflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der vorgenannten Flurstücke zu belasten.

C.

- Ausnahmen -

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

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet":

   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung).

b) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen; ausgenommen sind die Grundstücke, die mit Reihenhäusern bebaut werden.

c) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen vor Ladengebäuden. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

d) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

2. Im "Mischgebiet":

a) Eine Unterschreitung der als zwingend angegebenen Geschoßzahl um ein Geschoß.

b) Die Befestigung der ausgewiesenen Vorgartenflächen unmittelbar vor Laden- und Ausstellungsgebäuden und die Herstellung von Ein- und Ausfahrten im Bereich der Vorgärten als geschlossene Beton- oder Teerbahnen bis zu höchstens 5,00 m Breite. Die befestigte Vorgartenfläche muß deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

c) Die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen für Kraftfahrzeuge auf den ausgewiesenen unbebaubaren Grundstücksflächen.

d) Eine Abweichung von der festgelegten Dachform (Neigung), wenn dies aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist.

e) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung.

3. In allen Baugebieten:

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.

D.

- Aufhebung von Bebauungsplänen -

Durch diesen Bebauungsplan werden aufgehoben:

a) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3/09.00 für das Gebiet Heeper Straße - An der Walkenmühle - Mühlenstraße - Bahnlinie Bielefeld/Lage;

b) die bisher für das Plangebiet noch geltenden Baunutzungsvorschriften der Bauordnung der Stadt Bielefeld vom 23. November 1960 (§§ 6 bis 9).

II.

Begründung

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld Nr. 3/09.01 für das Gebiet Heeper Straße - Ostwestverbindung - Bahn nach Lage - Mühlenstraße - An der Walkenmühle - Stauteich I - Sportplatz Rußheide

A.

- Allgemeines -

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um

1. die Flächen für den Ausbau der Ostweststraße im Bereich des Plangebietes zu sichern;
2. den Ausbau der Bezirkssportanlage Rußheide zu gewährleisten;
3. eine geordnete Nutzung, Erschließung und Bebauung der im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke auf die Dauer zu gewährleisten.

B.

- Bodenordnung -

Die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen. Die Anwendung der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes über die Enteignung bleibt vorbehalten.

C.

- Kostenschätzung -

Der Stadt entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

1. Grunderwerb einschl. Abbruch und Entschädigung	392.000,-- DM
2. Straßen- und Kanalbau (einschl. Ost-West-Straße)	1.123.000,-- "
3. Anlage der öffentlichen Grünflächen einschl. Bezirkssportanlage	1.875.000,-- "
	3.390.000,-- DM

Bielefeld, den 7. Januar 1966

- Planungsamt -

Der Bauausschuß faßte in seiner Sitzung am 3. März 1966 den nachstehenden Beschluß:

"Der Bauausschuß empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluß zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 3/09.01 für das Gebiet Heeper Straße - Ostwestverbindung - Bahn nach Lage - Mühlenstraße - An der Walkenmühle - Stauteich I - Sportplatz Rußheide wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes als E n t w u r f beschlossen; er ist gemäß § 2 Abs. 6 BBauG öffentlich auszulegen."