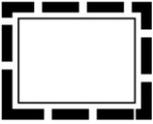
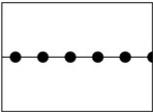


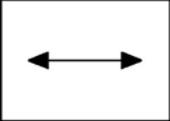
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. III/3/55.01 „Brückenstraße“ Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt Entwurf</b>
----------	--

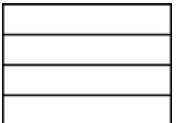
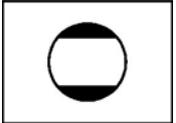
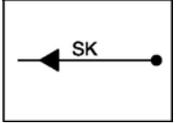
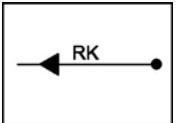
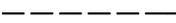
**Angabe der Rechtsgrundlagen und der textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Anmerkungen sowie sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt**

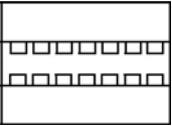
<b>B</b>	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2006 (BGBl. I S. 3018);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);</p> <p>das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW S. 644);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>

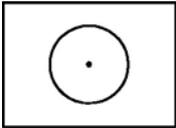
<b>C</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung, Anmerkungen</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b> gem. § 9 (7) BauGB
 	<p><u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p><u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb sonstiger Gebiete</u> gemäß § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und § 4 (2) BauNVO die Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe der Behälterbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbegebiete gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,</li> <li>- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.</li> </ul>

<b>2</b>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.</p>
<p>z. B. 0,4</p> <p>z. B. 0,8</p> <p>z. B. I</p> <p>z. B. (II)</p> <p>z. B. TH 4,00</p> <p>z. B. FH 9,00</p>	<p>Grund- und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ gem. §§ 19 und 20 BauNVO</p> <p>max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p><u>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. max. 1 Vollgeschoss</p> <p>Zahl der Vollgeschosse zwingend z.B. 2 Vollgeschosse</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen</u> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Traufhöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:</p> <p><u>Obere Bezugspunkte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traufhöhe bei geneigten Dächern = Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.</li> <li>- Firsthöhe = bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern Oberkante Attika.</li> </ul> <p><u>Untere Bezugspunkte:</u></p> <p>Oberkante (Mitte) der zur Erschließung bestimmten nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche (auf Grundlage der jew. Ausbauplanung). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge maßgebend.</p> <p>Lotrecht gemessen vom höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche durch die Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes des Gebäudes; bei geneigter Geländeoberfläche entlang der höchstgelegenen Außenwandfläche ist die im Mittel an dieser Außenwand gemessene Höhe maßgebend.</p>

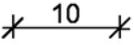
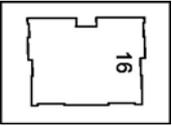
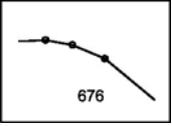
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p>
<p>0</p>   	<p><u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO</p> <p><u>Stellung baulicher Anlagen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p> <p>Gebäudelängsachse, gleichzeitig Hauptfirstrichtung für Gebäude mit geneigtem Dach. Die eingetragene Firstrichtung ist für den Hauptkörper verbindlich (Hauptfirstrichtung). Bei Gebäuden mit mehreren Firsten muss der längste First der eingetragenen Firstrichtung entsprechen. Bei Änderungen an vorhandenen Wohnhäusern (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Firstrichtungen zulässig.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB</p>
<p>1 WE</p>	<p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus) auf eine Wohnung beschränkt.</p>
<p><b>5</b></p>	<p><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
	<p>Straßenbegrenzungslinie Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</p>

 <p><b>BW</b></p>	<p>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (privat)</p> <p>Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB</p>
      	<p><u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB</p> <p><u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität, Trafo</p> <p>Gas</p> <p><u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> Gemäß § 9 (1), 13 BauGB</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>Führung von unterirdischem Gewässer</p> <p>Kontrollschacht Mühlenbachverrohrung (Gewässer Nr. 22.01) Es ist sicherzustellen, dass der Kontrollschacht und die Rohrleitungen der Mühlenbachverrohrung von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.</p>

	<p><u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß §§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB Zweckbestimmung:</p> <p>Private Erschließungswege, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in gesamter Breite zu belasten zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Stadt Bielefeld, der Stadtwerke und der weiteren Versorgungsträger.</p> <p>Anmerkung: Beiderseits der Kanaltrassen und Versorgungsleitungen ist ein Schutzstreifen von 2,50 m von jeglicher Bebauung sowie von tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.</p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
 <p style="text-align: center;"><b>Ga</b></p>  	<p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Die Vorgartenfläche (zwischen Verkehrsfläche und Gebäude) ist von Nebenanlagen freizuhalten. Ausnahmsweise sind in den rückwärtigen Gartenbereichen freistehende Gartenhäuser bis 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.</p> <p>Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl auf überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig bis auf die Einschränkungen innerhalb der Vorgartenfläche (s. Ziffer 10.2). Auf den entlang der Brückenstraße gelegenen Grundstücksstreifen (Vorgartenflächen) sind nur Stellplätze und notwendige Zufahrten mit bis zu 50 % der Vorgartenfläche zulässig. (s. auch Ziffer 10.)</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen.</b> Gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB</p> <p>Garagen vorhanden</p> <p>Stellplätze vorhanden</p> <p>Stellplätze geplant</p>

<p style="text-align: center;"><b>8</b></p>	<p><b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauBG.</b></p>
	<p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Die geplanten Gebäude entlang der Brückenstraße (Neubauten 1. Baureihe) sowie die bestehenden Gebäude Brückenstraße Nr. 64, 68 und 70, Lerchenstraße Nr. 57 bis 67 und Bachstelzenweg Nr. 2 (Umbauten und Nutzungsänderungen) im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB (A) und in Schlafräumen nachts 30 dB (A) nicht überschritten werden.</p> <p>Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Für die 1. Baureihe (Neubauten und Bestand) entlang der Brückenstraße gilt zudem nachstehende Festsetzung: Zur Lärmabschirmung ist zur Brückenstraße eine Laubengangerschließung vorzuschalten. Die Wohnungsgrundrisse von Neubauten oder wesentlichen Änderungen des Bestandes entlang der Brückenstraße sind so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume und Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>9</b></p>	<p><b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB</b></p>
	<p>zu erhaltender Baum Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen</p>

<p style="text-align: center;"><b>10</b></p>	<p><b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB</p>
	<p>anzupflanzender Baum</p> <p>Die Stellplatzflächen entlang der Brückenstraße sind im regelmäßigen Abstand zu begrünen. Für jeweils vier angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>11</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
	<p><b>10.1 Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in einer Tiefe von 3,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig</p> <p><b>10.2 Gestaltung der Vorgartenfläche</b></p> <p>Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt max. 5 m breiter Abschnitt als Zugang oder Garagenzufahrt. Darüber hinaus kann für weitere notwendige Stellplätze abweichend eine wassergebundene Befestigung zugelassen werden, wenn andere Grundstücksflächen hierfür ungeeignet sind. Insgesamt darf nicht mehr als 50 % der Vorgartenfläche befestigt werden. Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.</p> <p><b>10.3 Dachform und -neigung:</b></p> <p>Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung</p> <p>SD Satteldach 25° - 35° Als Dachform ist nur das geneigte Dach zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.</p> <p><b>Dachaufbauten und -einschnitte:</b></p> <p>Dachgauben und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 25° unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Gauben müssen die folgenden Abstände einhalten: von der Giebelseite mind. 1,50 m von dem First mind. 0,75 m</p> <p>Die Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten: von der Giebelseite mind. 2,00 m von der Traufe mind. 0,75 m von dem First mind. 1,50 m</p>

D	Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
   	<p>Maßzahl (in m)</p> <p>vorhandene Bebauung</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Einleitungsstelle, Ord.-Nr.: Gebiet</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizei - Tel. 0521/5450 - oder die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - zu benachrichtigen.</p>