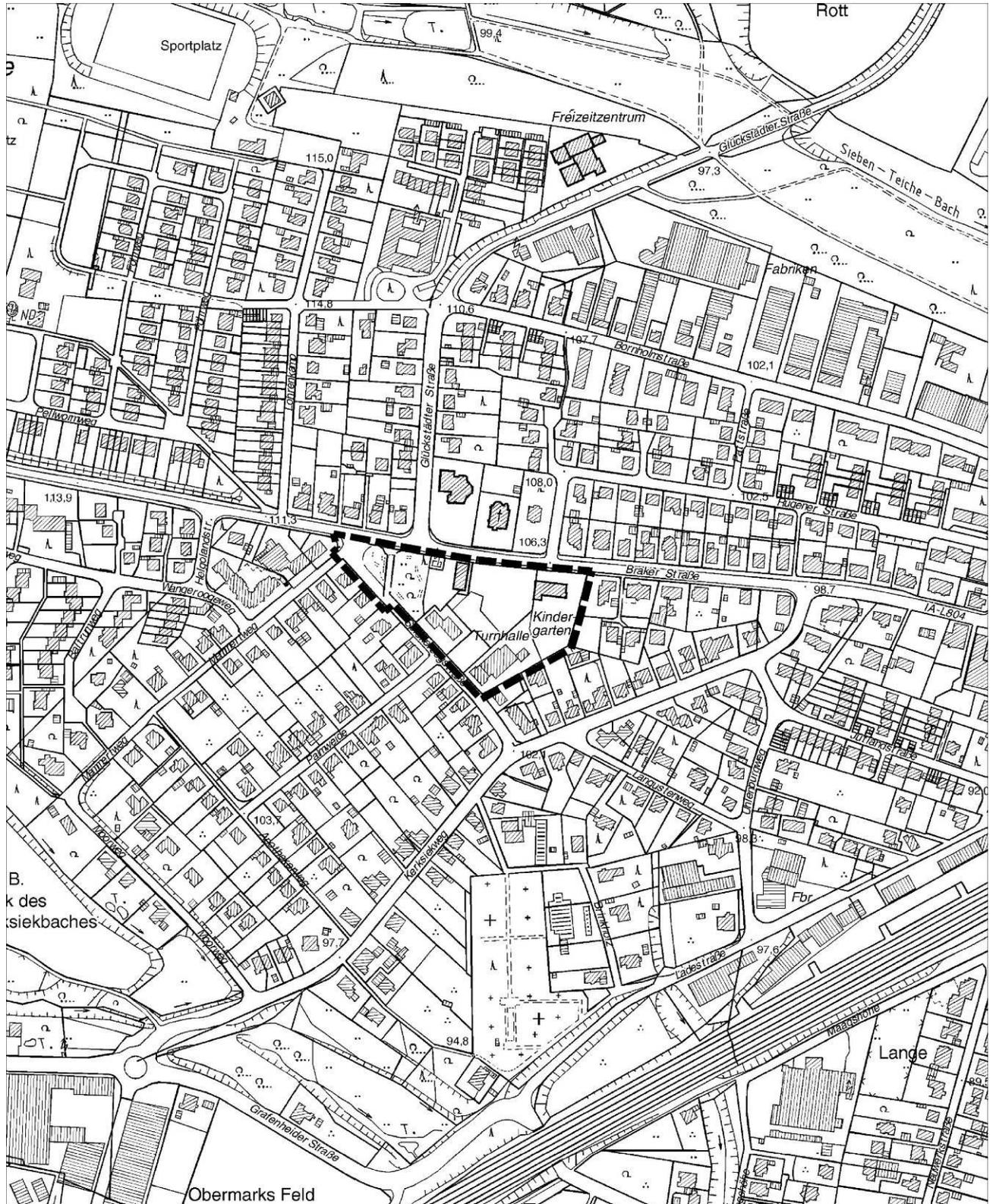


## Anlage

<b>C</b>	<p><b>Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)</li><li>• Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches</li><li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Ausschnitt Baunutzungsplan Nr. III / Br 3 und III / Br 29</li><li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Bestandsplan</li><li>• Bestandsplan - Legende</li><li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Gestaltungsplan - Entwurf</li><li>• Gestaltungsplan - Legende</li><li>• Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Nutzungsplan</li><li>• Nutzungsplan - Legende</li><li>• Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt</li></ul> <p><b>Entwurf</b></p>
----------	---

### Lageplan des Geltungsbereiches – Maßstab 1:5.000



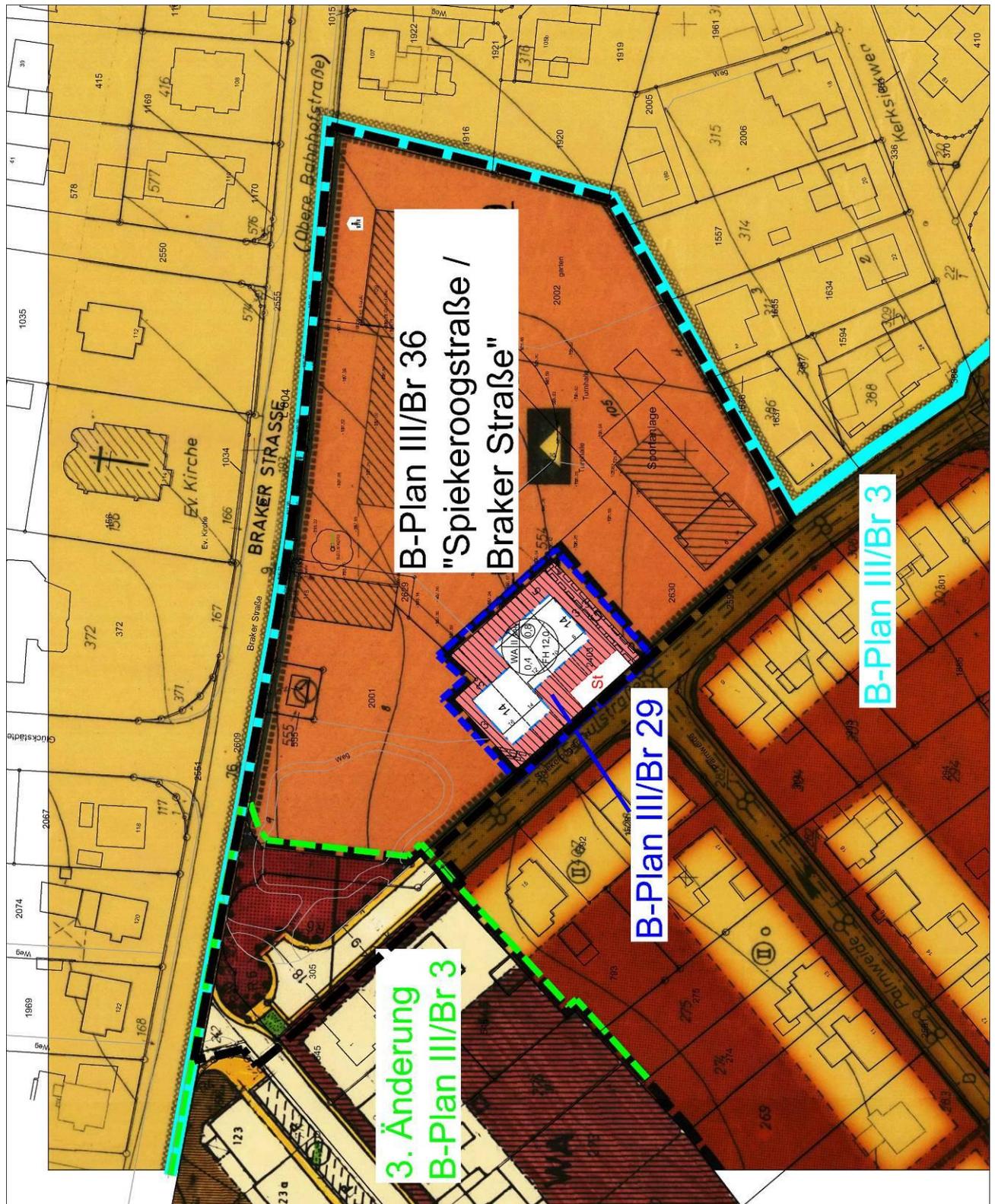
C 2







**Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekerooogstraße / Braker Straße“  
- Ausschnitt Baunutzungsplan bestehende BPläne Nr. III / Br 3 + 29**

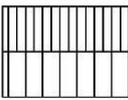
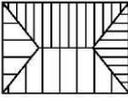
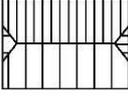
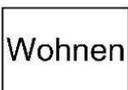
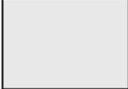
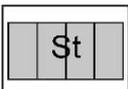
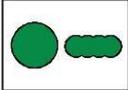
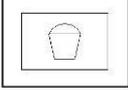






**Bestandsplan – Legende**

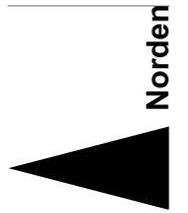


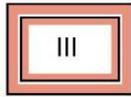
	Bestehendes Gebäude
	Satteldach (SD)
	Walmdach (WD)
	Krüppelwalmdach (KWD)
	Flachdach (FD)
	Geschossigkeit
	Nutzungsart
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Befestigte Grundstücksfläche
	Stellplätze
	Begrünte Grundstücksfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Brachen
	Vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen
	Spielplatz

# Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ – Gestaltungsplan-Entwurf



**Gestaltungsplan - Legende**

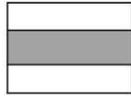




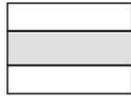
Vorschlag für neues Gebäude mit Geschossigkeit und Flachdach im künftigen Wohngebiet



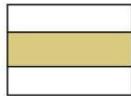
Bestehendes Gebäude mit Geschossigkeit Firstrichtung und geneigtem Dach im Wohngebiet



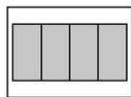
Öffentliche Verkehrsfläche



Private Zuwegung



Fußweg bzw. Fuß- und Radweg (nicht lagegenau)



Stellplätze



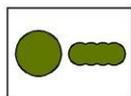
Private Grundstücksfläche



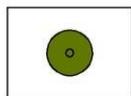
Öffentliche Grünfläche



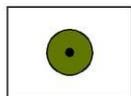
Private Grünfläche



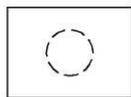
Vorhandener Baum / Strauch, nicht eingemessen



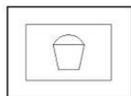
anzupflanzende Bäume



zu erhaltene Bäume

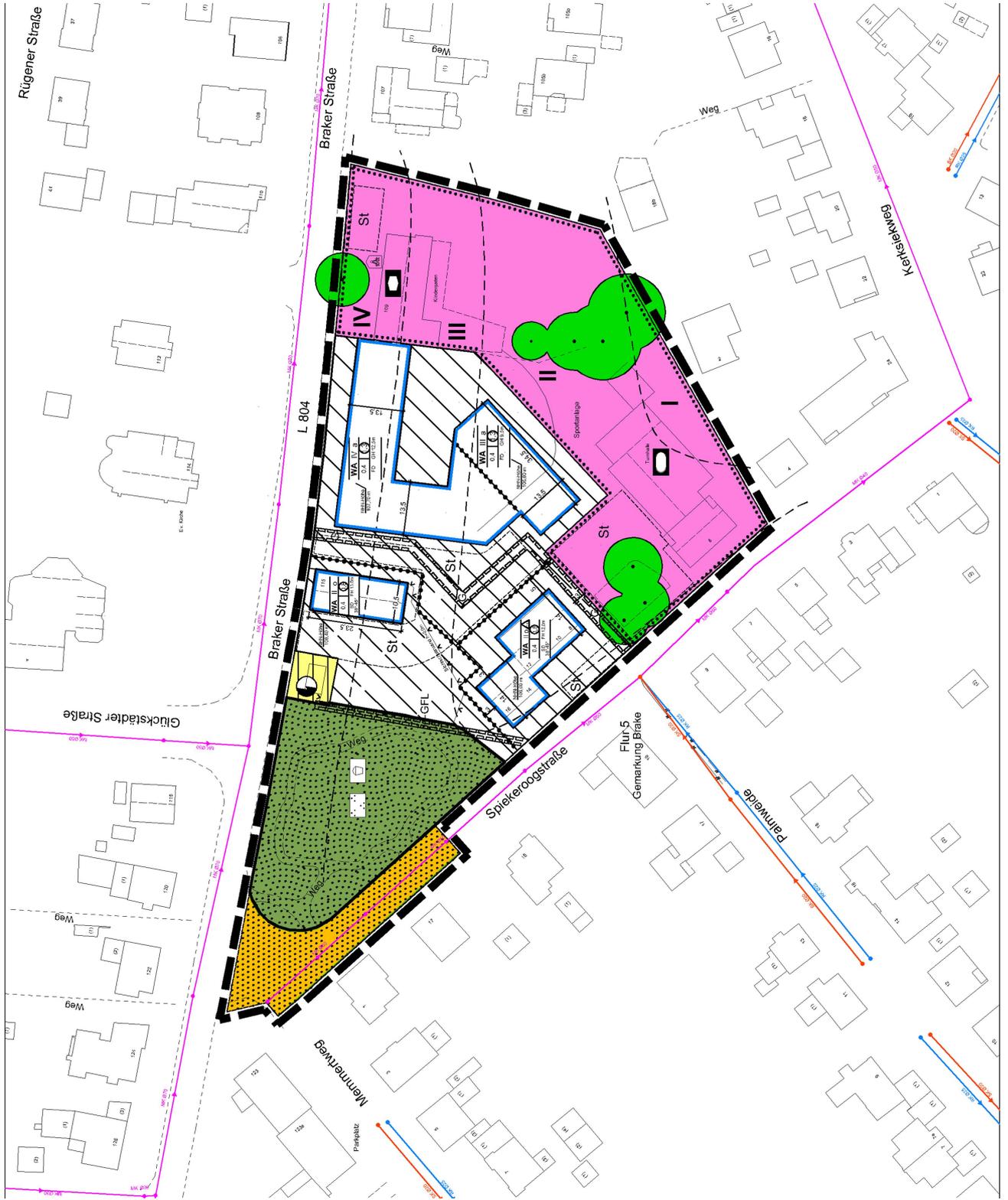


zu entfernende Bäume



Spielplatz

# Bebauungsplan Nr. III / Br 36 „Spiekeroogstraße / Braker Straße“ - Nutzungsplan-Entwurf



**Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt**



### **Angabe der Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

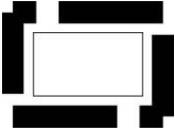
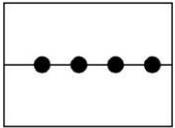
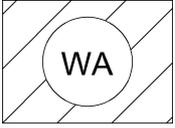
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (BGBl. I S. 474).

#### Anmerkung

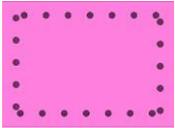
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

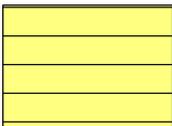
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

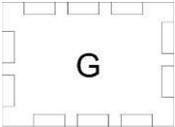
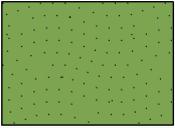
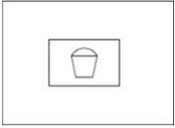
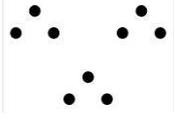
	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
 	<p>0.1 <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>0.2 <b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</b> gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	<p><b>Allgemeines Wohngebiet</b> gem. § 4 BauNVO</p> <p>Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Ziffer 1 und 3 BauNVO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>– Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gem. § 1 (5 und 6) BauNVO die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO</li> <li>– Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 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> <p>(Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports siehe Ziffer 4 der</p>

textlichen Festsetzungen)

<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;">0,4</p> <p style="text-align: center;">z.B. 0,8</p> <p style="text-align: center;">z.B. II</p> <p style="text-align: center;">z.B. FH 12,00 m z.B. GH 12,50 m</p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB</p> <p>2.1 <b>Grundflächenzahl – GRZ</b> gem. §§ 16, 17, und 19 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>2.2 <b>Geschossflächenzahl – GFZ</b> gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>2.3 <b>Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</b> gem. §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>2.4 <b>Höhe baulicher Anlagen</b> gem. §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>maximal zulässige Firsthöhe in Metern</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 BauNVO gilt die in der Planzeichnung in den betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzte NHN-Höhe.</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung). Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika)</p> <p>Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen o. ä. zulässig.</p>
<p style="text-align: center;"><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 style="text-align: center;">a</p> <p style="text-align: center;">o</p>	<p>3.1 <b>Bauweise</b> gem. § 22 BauNVO</p> <p>abweichende Bauweise Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von mehr als 50,00m zulässig.</p> <p>offene Bauweise</p>

<p>D/H</p> 	<p>nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>3.2 <b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht</p>
<p>4</p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB</p>
	<p>Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO i. V. mit § 65 BauO NRW sind in den überbaubaren Flächen und in der Abstandsfläche zu den benachbarten Grundstücken zulässig.</p> <p>Flächen für Stellplätze (Carports), Garagen</p> <p>Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.</p> <p>Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (Carports) zulässig.</p>
<p>5</p>	<p><b>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB</p>
  	<p>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)</p> <p>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle)</p>

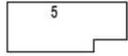
<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB</p>
 	<p>6.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>6.2 <b>öffentlich Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>7</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>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>7.1 <b>Versorgungsfläche</b></p> <p>Zweckbestimmung: Elektrizität</p> <p>Führung von unterirdischen Versorgungslinien:</p> <p>vorh. Mischwasserkanal</p> <p>vorh. Schmutzwasserkanal</p> <p>vorh. Regenwasserkanal</p> <p>7.2 <b>Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld GmbH,</b></p>

 	<p>7.3 <b>Gerecht zugunsten zugunsten der Allgemeinheit</b></p>
<p><b>8</b></p>	<p><b>Grünflächen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB</p>
  	<p>8.1 <b>Öffentliche Grünfläche</b></p> <p>Zweckbestimmung: Spielplatz</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
<p><b>9</b></p>	<p><b>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB</p>

<p>z.B.</p> <hr/>  <hr/>	<p>Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</p> <p>Lärmpegelbereich I bis 55 dB (A) Lärmpegelbereich II bis 60 dB (A) Lärmpegelbereich III bis 65 dB (A) Lärmpegelbereich IV bis 70 dB (A)</p> <p>Grundlage: Darstellung der Lärmpegelbereiche, AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2012</p>
<p>10</p>	<p><b>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB</p>
	<p>Zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich zzgl. Schutzbereich</p> <p>Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume beeinträchtigende Maßnahmen, wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. sind im Schutzbereich der Bäume untersagt. Als Schutzbereich gilt der jeweils aktuelle Kronenbereich. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen.</p>
<p>11</p>	<p><b>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</b> gem. § 1 a BauGB</p> <p>Bei der Durchführung von Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen ist folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme einzuhalten und als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen: Rodung von potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von</p>

	<p>September bis Oktober. Eine Fällung von potenziellen Höhlenbäumen im Zeitraum November bis August ist nur zulässig, wenn vorher ein Sachverständiger festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass der jeweilige Baum nicht von Vögeln und Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte oder von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird.</p>
<b>12</b>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<p>Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.</p> <p>Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle – Tel. 0521/512301 – oder die Polizei Tel. 0521/5450 – zu benachrichtigen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Produktionsbüro Bielefeld, Philipp-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann im Bauamt -Bauberatung- Wilhelmstraße 3, eingesehen werden.</p>

	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
z.B. <u>4</u>	<p>Maßzahl (in m)</p>



384  
z.B.  
107,70 m

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

NHN – Höhe (als Bezugspunkt)