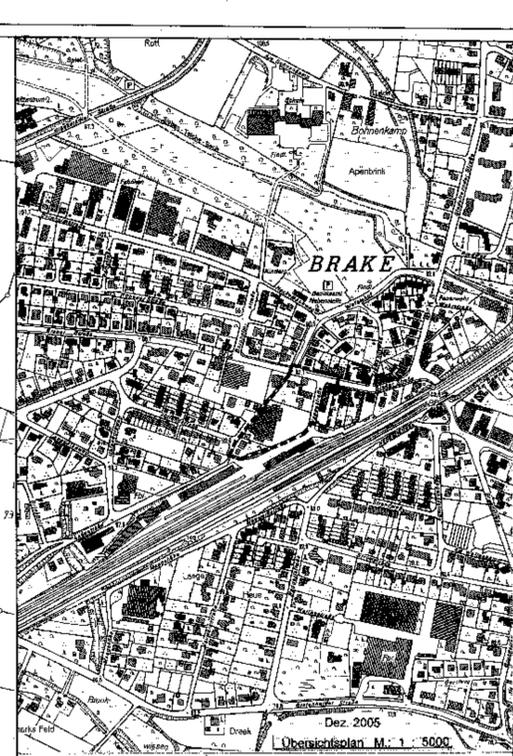


Angabe der Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.05.2005 (BGBl. I S. 1616); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486, 479); das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 1359); § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 496).	
<b>Anmerkung</b> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.	
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	
<b>0</b>	<b>Grenzen und Abgrenzungen</b> gemäß § 9 (7) BauGB i. V. m. § 1 (4) und 16 (5) BauNVO
0.1	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB
0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten und sonstigen Gebieten
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 6 i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO
Mi	Mischgebiete gemäß § 9 BauNVO Gemäß § 16 (5) BauNVO wird das Mischgebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Mi <sub>1</sub> und Mi <sub>2</sub> gegliedert. Im Mi <sub>1</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2), Nr. 1, 4, 6, 7 und 8 BauNVO Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im Mi <sub>2</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2), Nr. 4, 6, 7 und 8 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht zulässig sind in den Mischgebieten außerdem die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) i. BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mind. 2, max. 3 Vollgeschosse
TH	Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO Traufhöhe mindestens 6,50 m (im Mi <sub>1</sub> ) über Gehweg Braker Straße mind. 6,50 m
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
<b>4</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i. V. m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB
	Die gemäß § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzflächen sind im regelmäßigen Raster zu begrünen. Nach jeweils 4 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von 18/18 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Baumart sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete müssen ständig als Vegetationsfläche unterhalten werden. Sie dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtung zweckfremd werden.

<b>5</b>	<b>Verkehrflächen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche
	Bereich ohne Einfahrt
<b>6</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Baupflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Innerhalb dieser Flächen sind Zuwegungen bzw. Zufahrten zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind entlang der Braker Straße und Waagestraße standortgerechte, heimische Laubbäume, Stammumfang 16/16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumscheiben bzw. Pflanzbeete müssen ständig als Vegetationsfläche unterhalten und mit Bodendeckern bepflanzt werden. Die konkreten Baumpflanzstandorte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Entlang der Jütlandstraße ist die südöstliche Hecke zu erhalten.
<b>7</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bielefeld und der Versorgungsträger (Telekom, Stadtwerke Bielefeld) zu be leistende Flächen. Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu be leistende Flächen.
<b>8</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen und einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 14 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51 a (3) LWG
	Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB Zweckbestimmung: Gasregler Zweckbestimmung: Netzaufstation
<b>9</b>	<b>Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen</b> gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB
	Aufgrund der hohen Verkehrslastbelastung entlang der Braker Straße mit Immissionspegeln > 95 dB(A) werden im Plangebiet entlang der Braker Straße (1. BR) Neuplanungen von Wohnnutzung ausgeschlossen. • Bei Umbau der Braker Straße Nr. 61 im Mi <sub>1</sub> ist das Wohngebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionspegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. • Bei Nutzungsänderungen oder Umbau des Wohngebäudes Braker Straße Nr. 61 mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. • Gewerbliche Neubauten im Mi <sub>2</sub> entlang der Braker Straße sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhbedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) tags nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Immissionspegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. • Zur Jütlandstraße sind immissionsrelevante Öffnungen unzulässig.
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen</b> gemäß § 9 (6) BauGB
	Altstandorte z. B. AS 227 Vermutliche Blindergangschlagsstelle



**Gebietsabgrenzungen:**  
 im Norden: durch die Nordseite der Braker Straße  
 im Osten: durch die östliche Grenze der Randbebauung Waagestraße  
 im Süden: durch das Bahngelände, Flurstück 453, Flur 10, Gemarkung Brake  
 im Westen: durch die Jütlandstraße

**Gemarkung:** Brake  
**Flur:** 10  
**Maßstab:** M: 1 : 500

**Planverfasser:**  
 Stadt Bielefeld, Bauamt 600

**Stand des Verfahrens:**  
**Satzungsbeschuß:** 26.01.2006  
**Bekanntmachung:** 17.02.2006  
 Dez. 2005



**Bebauungsplan**  
 Nr. III/Br 31 „Waagestraße“  
**Nutzungsplan**

Der Umwelt- und Stadterweiterungsausschuß der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2(1)§ 2(1)+(4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen zu ändern.  
 Die notwendige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 2(1)§ 2(1)§ 3(1)§ 2 BauGB nach dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien - nicht - durchgeführt.  
 Bielefeld,  
 Stadt Bielefeld  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauamt  
 I.A.

**Stand der Kartengrundlage:**  
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Z. gültigen Fassung.  
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Bielefeld,  
 Stadt Bielefeld  
 Der Oberbürgermeister  
 Vermessungs- und Katasteramt  
 I.A.

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch das Bauamt der Stadt Bielefeld / unter fachlicher Begleitung des Bauamtes der Stadt Bielefeld durch  
 Bielefeld,  
 Stadt Bielefeld  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauamt  
 I.A.

Dieser Bebauungsplan/Bebauungsplan-Änderung ist gemäß §§ 2 (1), 3 (2)§ 2 (1) + (4), § 2 (2) BauGB am \_\_\_\_\_ vom Umwelt- und Stadterweiterungsausschuß der Stadt Bielefeld als Entwurf beschlossen worden.  
 Bielefeld,  
 Vorsitzender  
 Schriftführer/in

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausliegen.  
 Die Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.  
 Bielefeld,  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauamt  
 I.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes hat der Rat / Umwelt- und Stadterweiterungsausschuß am \_\_\_\_\_ beschlossen.  
 Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB vom Rat / Umwelt- und Stadterweiterungsausschuß der Stadt am \_\_\_\_\_ erneut öffentlich bekanntgemacht.  
 Bielefeld,  
 Oberbürgermeister / Vorsitzender  
 Schriftführer/in

Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausliegen.  
 Die erneute Offenlegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.  
 Bielefeld,  
 Stadt Bielefeld  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauamt  
 I.A.

Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen hat der Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ beschlossen.  
 Dieser Plan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - ist gem. § 10 / § 10, 18 / § 10, 12 BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden.  
 Bielefeld,  
 Oberbürgermeister  
 Schriftführer/in

Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ genehmigt worden.  
 Datum,  
 Az.: \_\_\_\_\_  
 Bezirksregierung  
 im Auftrag

Dieser Bebauungsplan - mit dem Ergänzungsplan / Offenlegungsplan - wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB ab \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluß des Bebauungsplanes und der Ort der Berechtigung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.  
 Bielefeld,  
 Stadt Bielefeld  
 Der Oberbürgermeister  
 Bauamt  
 I.A.