



Der Umwelt- und Stadtwirkungsausschuss der Stadt hat am 06. NOV. 2003 unter Fachaufsicht des Baumeisters der Stadt Bielefeld durch: Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld	Stand der Kartengrundlage: 06. NOV. 2003 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 16.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der stadtbaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gem. § 10 (2) BauGB mit Verfügung vom 22.07.2004 genehmigt worden.
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Bielefeld, 22. JUL. 2004 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A. <i>U. Kabisch</i>	Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Bielefeld, Oberbürgermeister / Vorsitzender Schriftführerin	Bielefeld, Detmold, Az.: Beschränkung im Auftrag
Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte unter Fachaufsicht des Baumeisters der Stadt Bielefeld durch: Drees & Huesmann - Planer, Bielefeld	Dieser (Bebauungs)plan / Bebauungsplanänderung ist gem. §§ 2 (1), 3 (2) / §§ 2 (1) + (4), 3 (2) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Plan mit dem Änderungsplan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Die in diesem Plan eingetragenen Änderungen des Bebauungsplanes sind gem. § 2 (1) und § 3 (2) + (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung wurde am 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.	Dieser Bebauungsplan mit dem Ergänzungsplan wird mit dem Text und der Begründung gem. § 10 (3) BauGB als Entwurf in der Zeit vom 22.07.2004 bis 22.07.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Bielefeld, Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A.	Bielefeld, 22. JUL. 2004 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A. <i>U. Kabisch</i>	Bielefeld, 23. JUL. 2004 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A. <i>S. J. K.</i>	Bielefeld, 23. JUL. 2004 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A. <i>S. J. K.</i>	Bielefeld, 22.07.04 Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bauamt I.A. <i>S. J. K.</i>

B. Angabe der Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850);
 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);
 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193);
 § 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 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766);
 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 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).
 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.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 Gem. § 1 (3) und § 2 (1), (4) BauGB soll der Bebauungsplan Nr. II / 2 / 46.00 im Stadtbezirk Schildesche in einem Teilbereich durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplant werden. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II / 2 / 46.00 in dem Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. II / 2 / 46.00 bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbstständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO
 - Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO
 Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	WA II	2
	WA II	0,4
	WA II	0,7
	WA II	TH 7,0 FH 12,5

WA II
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO
 (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
 z.B. 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. 0,7 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
 z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 z.B. TH 7,0 maximal zulässige Traufhöhe in Metern = 96,10 m ü. NN
 z.B. FH 12,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern = 101,60 m ü. NN

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.
 z.B. (für das WA - Gebiet)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Stellung baulicher Anlagen (Hauptflüstrichtung)

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Flächen für Stellplätze
 Gemeinschaftstiefgaragen
 Gemeinschaftstiefgaragen sind nur innerhalb der besonders ausgewiesenen Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB zulässig.
 Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB
 z.B. 2 WE Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.
C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
 F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Zu- und Abfahrt bzw. Zu- und Abgang
C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 Fuß- und Radweg (Führung und Lage als Vomerkung)

C.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB
 Wasserfläche (Johannisbach)
C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger
C.11 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 BauGB
 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von >= 50 dB(A) mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
C.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
 Die festgesetzten Flächen sind den Flächen des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen auf Grund der Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Verfügrung der Flächen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme liegt bei dem Vorhabenträger.
 Innerhalb der festgesetzten 4.017 m² großen Fläche sind für den Gesamtkompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See" 2.728 m² anzurechnen.
 Als Kompensationsmaßnahme werden Baumgruppenpflanzungen und die Entwicklung von artenreichen Wildkrautfluren im Sinne der Herstellung einer Extensivwiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Herstellung mehrerer naturnaher, dichter, freiwachsender Strauchpflanzungen von unterschiedlicher Flächengröße aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 40% der Ausgleichsfläche festgesetzt. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
 Hinweis:
 Der Kompensationsüberschuss von 1.289 m² stellt für den Kompensationsbedarf aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / H 17 "Sportplatz" und ggf. weiterer Bauleitpläne / Satzungen zur Verfügung.
 Hinweis:
 Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
 Hinweis:
 Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.
 zu erhaltender Baum (nachrichtliche Darstellung)

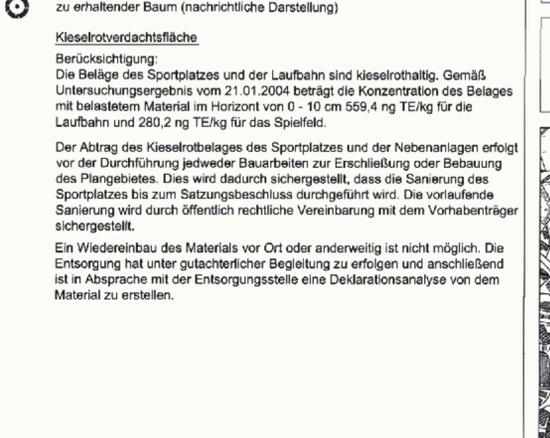
C.13 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechabdeckung zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Dächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Glatte Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solarenergieanlagen sind unzulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 z.B. Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Sichtdreiecke
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
 nachrichtliche Nennung angrenzender Bebauungspläne
 zu erhaltender Baum (nachrichtliche Darstellung)
 Kieselrotverdachtsfläche
 Berücksichtigung:
 Die Beläge des Sportplatzes und der Laufbahn sind kieselrothaltig. Gemäß Untersuchungsergebnis vom 21.01.2004 beträgt die Konzentration des Belages mit belastetem Material im Horizont von 0 - 10 cm 559,4 ng TE/kg für die Laufbahn und 280,2 ng TE/kg für das Spielfeld.
 Der Abtrag des Kieselrotbelages des Sportplatzes und der Nebenanlagen erfolgt vor der Durchführung jedweder Bauarbeiten zur Erschließung oder Bebauung des Plangebietes. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Sanierung des Sportplatzes bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Die vorlaufende Sanierung wird durch öffentlich rechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sichergestellt.
 Ein Wiedereinbau des Materials vor Ort oder anderweitig ist nicht möglich. Die Entsorgung hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen und anschließend ist in Absprache mit der Entsorgungsstelle eine Deklarationsanalyse von dem Material zu erstellen.

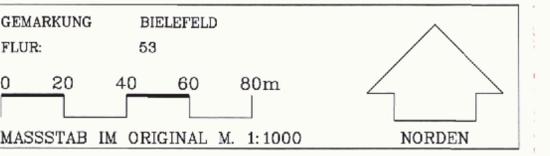
C.14 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB
 Landschaftsschutzgebiet
 Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
 Die festgesetzten Flächen sind den Flächen des Bebauungsplanes zugeordnet, auf denen auf Grund der Festsetzung von Wohnbebauung und Erschließung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Verfügrung der Flächen zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme liegt bei dem Vorhabenträger.
 Innerhalb der festgesetzten 4.017 m² großen Fläche sind für den Gesamtkompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan Nr. II/2/59.00 "Wohnen am See" 2.728 m² anzurechnen.
 Als Kompensationsmaßnahme werden Baumgruppenpflanzungen und die Entwicklung von artenreichen Wildkrautfluren im Sinne der Herstellung einer Extensivwiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen, Herstellung mehrerer naturnaher, dichter, freiwachsender Strauchpflanzungen von unterschiedlicher Flächengröße aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Flächenanteil von mindestens 40% der Ausgleichsfläche festgesetzt. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen.
 Hinweis:
 Der Kompensationsüberschuss von 1.289 m² stellt für den Kompensationsbedarf aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III / H 17 "Sportplatz" und ggf. weiterer Bauleitpläne / Satzungen zur Verfügung.
 Hinweis:
 Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25b BauGB
 Hinweis:
 Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen werden auf der Grundlage der Kompensationsflächenberechnung (NZO GmbH 02/2004) bestimmt.
 zu erhaltender Baum (nachrichtliche Darstellung)
 Kieselrotverdachtsfläche
 Berücksichtigung:
 Die Beläge des Sportplatzes und der Laufbahn sind kieselrothaltig. Gemäß Untersuchungsergebnis vom 21.01.2004 beträgt die Konzentration des Belages mit belastetem Material im Horizont von 0 - 10 cm 559,4 ng TE/kg für die Laufbahn und 280,2 ng TE/kg für das Spielfeld.
 Der Abtrag des Kieselrotbelages des Sportplatzes und der Nebenanlagen erfolgt vor der Durchführung jedweder Bauarbeiten zur Erschließung oder Bebauung des Plangebietes. Dies wird dadurch sichergestellt, dass die Sanierung des Sportplatzes bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Die vorlaufende Sanierung wird durch öffentlich rechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sichergestellt.
 Ein Wiedereinbau des Materials vor Ort oder anderweitig ist nicht möglich. Die Entsorgung hat unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen und anschließend ist in Absprache mit der Entsorgungsstelle eine Deklarationsanalyse von dem Material zu erstellen.

BEBAUUNGSPLAN NR. II / 2 / 59.00 "WOHNEN AM SEE"
 2.2.5900
 Nutzungsplan

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 A. NUTZUNGSPLAN
 B. ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN
 C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN
 D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE ZUM PLANINHALT
 BEIGEFÜGT SIND DIESEM BEBAUUNGSPLAN:
 E. BEGRÜNDUNG
 F. KOMPENSATIONSFLÄCHENBERECHNUNG NZO GmbH, BIELEFELD 02/04



GEBIETSABGRENZUNG:
 IM NORDEN: DURCH DIE NÖRDLICHE GRENZE DER FLURSTÜCKE 2329 UND 326.
 IM OSTEN: DURCH DIE ÖSTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 326.
 IM SÜDEN: DURCH DIE SÜDLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 326.
 IM WESTEN: DURCH DIE WESTLICHE GRENZE DES FLURSTÜCKES 2329.



PLANVERFASSER:
 Drees & Huesmann - Bielefeld
 BEGLEITET DURCH DIE STADT BIELEFELD - BAUAMT, 600

STAND DES VERFAHRENS:
 FASSUNG SATZUNG
 Freizeitanforderlich
 geworden am: 10.09.2004

STADT BIELEFELD
 STADTBEZIRK SCHILDESCH
 AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. II / 2 / 59.00 "WOHNEN AM SEE"
 2.2.5900
 Nutzungsplan



II / 2 / 59.00
 - Wohnen am See -

1. Ausfertigung
 Sichtung

- Nutzung -
 + Text