

**Bebauungsplan**  
**Nr. III/3/48.02**

**„Am Wiesenbad“**

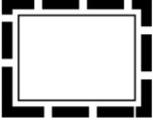
**Textliche Festsetzungen**

**Satzung**

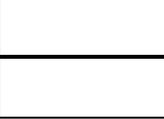
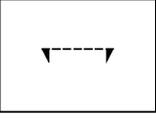
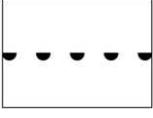
## Angaben der Rechtsgrundlagen

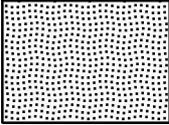
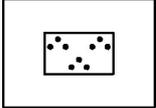
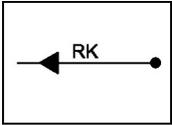
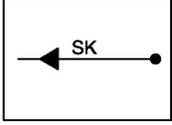
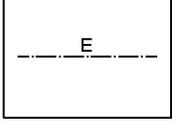
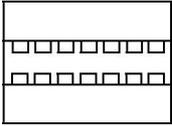
	Angabe der Rechtsgrundlagen
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 10.05.2007 (BGBl. I S. 666);</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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708);</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 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).</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>

## Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung

		<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</b>
<b>0</b>		<b>Abgrenzungen</b>
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
<b>1</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
		<p><b>Mischgebiet – MI – mit Nutzungsgliederung</b> gem. § 6 BauNVO i. V. § 1 (6) BauNVO</p> <p><b>Allgemein zulässig</b> sind nach § 1 (4) Ziffer 1 BauNVO folgende Nutzungen gemäß § 6 (1) und (2) BauNVO: Ziffer 1: Wohngebäude Ziffer 2: Geschäfts und Bürogebäude Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ziffer 4: Sonstige Gewerbebetriebe Ziffer 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke</p> <p><b>Ausnahmsweise zulässig</b> sind nach § 1 (9) folgende Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO: Ziffer 5: Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke</p> <p><b>Unzulässig</b> sind nach § 1 (7) 2 u. 3 BauNVO folgende Nutzungsarten gemäß § 6 (2) Bau NVO Ziffer 5: Anlagen für kirchliche Zwecke Ziffer 6: Gartenbaubetriebe Ziffer 7: Tankstellen Ziffer 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2</p>
<b>2</b>		<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 2 BauGB
0,6	2.1	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,6</p>



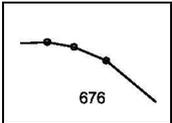
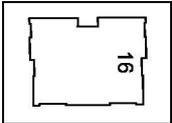
<b>4</b>	<p style="text-align: center;"><b>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <b><u>Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen</u></b> gemäß § 12 BauNVO</p> <p>Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.</p> <p>4.2 <b>Nebenanlagen</b> gemäß § 14 (1) BauNVO</p> <p>Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p> <p>Müllplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.</p>
<b>5</b>	<p style="text-align: center;"><b>Verkehrsflächen</b> gemäß § 9 (1) 11 BauGB</p>
      	<p>5.1 <b>Straßenbegrenzungslinie</b></p> <p>5.2 <b>Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung</b> - öffentlich –</p> <p>5.3 <b>Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen</b></p> <p>Ein- Ausfahrtbereich</p> <p>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
<b>6</b>	<p style="text-align: center;"><b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>
	<p style="text-align: center;"><b>öffentliche Grünfläche</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>

  <b>St</b>	<p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Parkanlage</p> <p>Stellplätze Wiesenbad Die Stellplatzanlage ist aus versickerungsfähigen Materialien zu erstellen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Eingrünung der Stellplatzanlage siehe auch textliche Festsetzungen Ziffer 9.2</p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 13 und 21 BauGB</b></p>
<p>7.1</p>    <p>7.2</p>  <p><b>GFL<sub>1</sub></b></p> <p><b>GFL<sub>2</sub></b></p>	<p><b>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB</b></p> <p>vorhandener Regenwasserkanal</p> <p>vorhandener Schmutzwasserkanal</p> <p>vorhandene Elt.-Leitung</p> <p><b>Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21</b></p> <p><u>Zweckbestimmung:</u></p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - und der Stadtwerke Bielefeld (s. auch unter Hinweis Pkt. 4.2)</p> <p>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Besucher des Wiesenbades) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber des Wiesenbades (Privatkanal)</p>

<p style="text-align: center;"><b>8</b></p> 	<p><b>Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen bzw. Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen</b> gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p> <p>Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen zu erbringen:</p>
	<p><b>8.1.1 Aktiver Lärmschutz</b></p> <p>Innhofbereiche sind vollflächig nach Süden und Osten mit Lärmschutzwänden oder Gebäudeteilen in einer Höhe von 12,00 m vor dem Freizeitlärmes des Wiesenbades abzuschirmen.</p> <p>Die Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) dürfen zu verglasten und belüfteten Außenbereichen (aktiver Lärmschutz ausgerichtet sein). In diesem Fall ist bautechnisch sicherzustellen, dass der anlagenbezogene Lärmpegel vor dem geöffneten Wohnraumfenster und hinter der Verglasung einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) Nachts nicht überschreitet.</p> <p><b>8.1.2 Bauliche Lärmschutz - Vorkehrungen</b></p> <p>Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im Einwirkungsbereich der Werner-Bock-Straße (ab Straßenbegrenzungslinie nach Süden, gemessen in 55,0 m Tiefe im MI) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte 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 Unterschreitung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p> <p>Die Fenster der südlichen Fassade, die nach Süden ausgerichtet sind, sind nicht offenbar zu gestalten. Dies gilt nicht für die Fenster, die zu den belüfteten Außenbereichen ausgerichtet sind.</p> <p><b>8.1.3 Lärmabgewandte Grundrissorientierung</b></p> <p>Bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau (mit wesentlicher Grundrissumgestaltung) von Gebäuden, die sich nach Norden zur Werner-Bock-Straße oder nach Osten zu der Stellplatzanlage orientieren, sind die Wohngrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume soweit wie möglich jeweils zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.</p>



	<p>10.1.1.1 <b>Dachform, Dachneigung</b></p> <p>Zulässig sind Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung.</p> <p>10.1.1.2 <b>Dacheindeckung</b></p> <p>Dacheingrünungen und Kollektorflächen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Kollektoren sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m, gemessen ab OK Flachdach zulässig. Dacheindeckungen von nebeneinander stehenden Gebäuden sind identisch zu gestalten.</p>
	<p>10.1.2. <b>Sockel</b></p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m. Die Höhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens.</p> <p>10.1.3 <b>Farbgebung und Material</b></p> <p>Fassadengestaltung: Glänzende Materialien wie keramische Fliesen oder reflektierende Fassadenteile/Baumaterialien und großflächige Kunststoffverkleidungen sind als Oberflächenmaterial unzulässig. Wände von nebeneinander stehenden Gebäuden und Nebenanlagen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.</p>
	<p>10.2 <b>Einfriedungen und Müllbehälter</b></p> <p>Einfriedungen: Einfriedungen sind entlang der westlichen Grenze zum Grünzug und entlang des südlich gelegenen Weges nur als Laubhecken (geschnitten) zulässig. Hinweis: geeignete Arten für geschnittene Hecken sind Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Buchsbaum.</p> <p>An öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Grundstückseinfriedung nur lebende Hecken (geschnitten) und Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig</p> <p>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Großmüllbehälter sind an den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen durch bauliche Maßnahmen gegenüber den öffentlichen Flächen durch mindestens 1,80 m hohe Mauern oder Abpflanzungen abzuschirmen. Eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.</p>

	<p>10.3 <b>Werbeanlagen:</b></p> <p>Als Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW gelten alle örtlich gebundenen Einrichtungen einschließlich Warenautomaten, die der Ankündigung, Anpreisung oder dem Hinweis auf Gewerbe und Beruf dienen</p> <p>Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer flächenmäßigen Größe von insgesamt 5 % der Fassadenfläche eines Gebäudes, die den öffentlichen Verkehrsflächen zu gewandt ist.</p> <p>Werbeanlagen dürfen in ihrer Höhe die Geschossdecken über dem 2. Obergeschoss nicht überschreiten.</p> <p>Die Länge der Werbeanlagen dürfen insgesamt 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Werbeanlage darf 2,5 qm je Anlage flach auf den Fassadenflächen oder rechtwinklig zur Fassadenfläche als Ausleger nicht überschreiten. Die Ausladung darf nicht mehr als 1,0 m betragen und nicht in den lichten Raum des Straßenquerschnitts hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 3.0 m über dem Gehweg liegen.</p> <p>Werbeanlagen über der Erdgeschosszone haben untereinander einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Innenbeleuchteten Signalfarben der Verkehrsanlagen sind unzulässig.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage je errichteten Gebäude zulässig, sofern sie nicht mehr als 4 % der anrechenbaren Fassadenflächen des Gebäudes, dem diese Werbeanlage zuzuordnen ist, durch Werbeanlagen genutzt werden. Die freistehende Werbeanlage ist als „Gemeinschaftsanlage aller zugehörigen Werbeträger zum Hinweis an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche von 2,00 qm und einer Höhe von max. 2,5 m, bezogen auf die entsprechende Geländeoberfläche, zulässig.</p>
<p><b>11</b></p>	<p><b>Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt</b></p>
 	<p>Vorhandene Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücknummer</p> <p>Vorhandene Gebäude mit Hausnummer</p>

12	Hinweise zur Beachtung
	<p>1. <b><u>Baudenkmale und Bodendenkmale:</u></b></p> <p>Das Wiesenbad ist in die Denkmalliste der Stadt Bielefeld eingetragen. Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern bedürfen der denkmalpflegerischen Erlaubnis nach § 9 (19 b) DSchG NRW. Vorhaben im Änderungsgebiet sind daher frühzeitig im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die engere Umgebung des Baudenkmals mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.</p> <p>Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>2. <b><u>Altlasten:</u></b></p> <p>Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht im gesamten Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.</p> <p>3. <b><u>Bombenblindgänger:</u></b></p> <p>Es liegen eindeutige Hinweise auf Kampfmittelbelastung vor. Es sind Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorzunehmen. Das Absuchen der zu bebauenden Fläche und Baugrube ist erforderlich. Vor Beginn von Erdarbeiten hat die Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erfolgen. Tiefbauarbeiten sind rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen.</p> <p>4. <b><u>Ver- und Entsorgungsleitungen</u></b></p> <p>4.1 Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenwand der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>

	<p><b>4.2</b> Die Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb - ist berechtigt, in den privaten Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (/z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 01) auszuführen, so dass schwere LKW (Spülfahrzeuge, etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p> <p><b>5</b> <b><u>Regenwasserversickerung</u></b> Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Niederschlagswasser-Versickerung gem. § 51 a LWG zu prüfen. Sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung erlauben, sind auf den Grundstücken ausreichende Flächen für eine dezentrale Versickerung bereitzustellen.</p> <p><b>6</b> <b><u>Privatkanal</u></b> Bei Aushubarbeiten ist ein in der Lage nicht bekannter Privatkanal des Wiesenbades zu beachten. Dieser Kanal ist in die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 2 zu verlegen.</p>
--	---