



<b>GEBIET:</b> KARL-OLDEWURTEL-STRASSE WINDELSBLEICHER STRASSE GEPLANTER MARKTPLATZ	
<b>GEMARKUNG</b>	SENNE I
<b>FLUR RAHMENKARTE</b>	7 6758 N
 NORDEN	
<b>MASSSTAB</b> M = 1 : 1000	
<b>BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES:</b> NUTZUNGSPLAN FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN BEIGEFÜGT GESTALTUNGSPLAN BEGRÜNDUNG	
<b>STAND DES VERFAHRENS:</b> SATZUNGSBESCHLUSS	
<b>PLANVERFASSER:</b> STADT BIELEFELD PLANUNGSAMT, 61.31 2001	
1. AUSFERTIGUNG	

**NUTZUNGSPLAN**  
Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);  
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) 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 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), geändert durch Gesetz vom 27.07.2001;  
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439);  
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 245).

**Erklärung der Festsetzungen und Zeichenerklärung**

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I/S 2a - Teilplan 1 - Ortsmitte, rechtsverbindlich seit dem 13.01.1996, werden von diesem Änderungsverfahren nicht berührt und gelten unverändert fort. Im Änderungsbereich werden zusätzliche Festsetzungen zu den Versorgungsflächen vgl. Ziffer 7, den öffentlichen Grünflächen vgl. Ziffer 8, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vgl. Ziffer 12, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende Vorkehrungen vgl. Ziffer 13, getroffen. Die Darstellungen zur Versorgungsfläche vgl. Punkt 9 der Begründung entfallen.

**0 Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**

- MK**: Kerngebiet - MK, mit Nutzungsgliederung gemäß § 7 BauNVO, hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/S 2a - Teilplan 1 - Ortsmitte verwiesen.
- WA<sub>2</sub>**: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, hierzu wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/S 2a - Teilplan 1 - Ortsmitte verwiesen.

**2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 18 - 20 BauNVO**

Zahl der Vollgeschosse - VG -

- I, II: 1 Vollgeschoss bzw. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- II - III: 2 Vollgeschosse zwingend sowie 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

**3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB**

- Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- Akaden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Marktplatz
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche Marktplatz, durchschnittliche Höhe 7,0 m
- Hauptfahrlinie

**4 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**

- TG Tiefgarage

**5 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB**

- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB, Zweckbestimmung: Öffentliche Verwaltung / Bürgersaal - Gemeindefesthalle

**6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**

- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB
- Zweckbestimmung: befahrbarer Weg (hier Planstraße 7036) öffentlicher Parkplatz
- Marktplatz (Fußgängerbereich)

**7 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) 12, 13 BauGB**

- Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB
- Zweckbestimmung: Trafostation
- Hinweis: Bestand: Mischwasser - Kanal; Planung: Mischwasser - Kanal

**8 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**

- öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
- Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage, Kinderspielfeld, Parkanlage

**Sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

- vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Bemaßung in Metern
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

**9 Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16 BauGB**

- Bachlauf, offen fließendes Gewässer

**10 Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald gem. § 9 (1) 18 BauGB**

Hinweis: nicht Gegenstand der Änderung

**11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB**

- vorhandene Bäume und Baumgruppen
- zu beseitigender Baum

**12 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 66 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)**

**Fassadenbegrenzung:**  
Für die nördliche und östliche Fassade des Gebäudes im MK-Gebiet, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist eine Bepflanzung in Form einer Fassadenbegrenzung am senkrechten - mindestens 2 m breiten Randkieseln - in einem Abstand zwischen Randkieseln von max. 5 m entsprechend der Fassadenhöhe durchzuführen. Für die zu begründenden Fassadenflächen sind nur Anstriche mit Mineralfarben zulässig.

**13 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) 24 BauGB**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:

- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Inneren-Schallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschoss ist zu erbringen.
- Bei Neubauten, wesentlichen Nutzungsänderungen oder Umbau vorhandener Wohngebäude mit wesentlicher Grundrissumgestaltung sind die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur Lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- Bei Gebäuden (Neubauten) mit maßgeblichen Außenlärmpfelen von mehr als 50 dB(A) ist mind. ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmwirkungen so zu schützen, dass hier 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.
- Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Unterrichtsräumen, Einzelbüros und Arztpraxen tags 35 dB(A), in Büros für mehrere Personen tags 45 dB(A) und in Großräumen sowie in vergleichbaren Räumen tags 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Inneren-Schallpegel nach VDI 2719 in Erdgeschoss ist zu erbringen.

**Ausnahme:**  
Dort wo zu priorisierende lärmabgewandte Wohnungsgrundrisse aufgrund der Lage der vorhandenen und zulässigen Baukörper nicht realisierbar sind, können straßenzugewandte Balkone als Wintergärten gestaltet werden.

**GESTALTUNGSPLAN**  
Erläuterung der Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
- Bebauungsvorschlag für zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldach
- Bebauungsvorschlag für eingeschossige Gebäude mit Flachdach
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB; nur nachrichtliche Darstellung der Aufteilung der Verkehrsflächen in Gehweg, Fahrbahn u. dergl.
- öffentlicher Parkplatz
- Marktplatz mit besonderer Platzgestaltung
- Akaden
- Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche
- öffentlicher Kinderspielfeld
- Bachlauf, offen fließendes Gewässer mit vorhandenen Böschungen
- vorhandene Bäume und Baumgruppen
- anzupflanzender Baum
- Fuß- und Radweg
- private Freifläche

**Übersicht über die Zahl der Wohneinheiten (WE)**

vorhandene Wohneinheiten ca. 16 WE  
geplante Wohneinheiten ca. 55 WE  
entfallende Wohneinheiten ca. 1 WE  
gesamt ca. 70 WE

**Übersicht über die Flächen:**

Allgemeines Wohngebiet - WA<sub>2</sub> ca. 0,03 ha  
Kerngebiet - MK - ca. 0,38 ha  
Fläche für den Gemeinbedarf ca. 0,08 ha  
öffentliche Verkehrsflächen ca. 1,17 ha  
öffentliche Grünflächen / Wasserflächen ca. 0,70 ha  
Versorgungsfläche ca. 0,01 ha  
Größe des Plangabietes ca. 2,61 ha

I/S 2a TP 1\_1.Ä  
Nutzungs- u. Gestaltungsplan  
- Satzung -

**STADT BIELEFELD**  
STADTBEZIRK SENNE

**BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 2a**  
„ORTSMITTE“ TEILPLAN 1  
1. ÄNDERUNG

**NUTZUNGSPLAN**  
**GESTALTUNGSPLAN**  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Der Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt hat am ...  
Der Kartengrundlage 1.3.08  
Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Planungsbüro der Stadt Bielefeld ...  
Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1), 3 (1), 4 (1) und § 6 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf der ...  
Die Offenlegung wurde am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit ...  
Dieser Bebauungsplan wird dem ...  
Bielefeld, 27. NOV. 2001  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
I.A.

Der Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt hat am ...  
Der Kartengrundlage 1.3.08  
Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Planungsbüro der Stadt Bielefeld ...  
Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1), 3 (1), 4 (1) und § 6 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf der ...  
Die Offenlegung wurde am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit ...  
Dieser Bebauungsplan wird dem ...  
Bielefeld, 27. NOV. 2001  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
I.A.

Der Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt hat am ...  
Der Kartengrundlage 1.3.08  
Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Planungsbüro der Stadt Bielefeld ...  
Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1), 3 (1), 4 (1) und § 6 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf der ...  
Die Offenlegung wurde am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit ...  
Dieser Bebauungsplan wird dem ...  
Bielefeld, 27. NOV. 2001  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
I.A.

Der Umwelt- und Städteentwicklungsausschuss der Stadt hat am ...  
Der Kartengrundlage 1.3.08  
Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Planungsbüro der Stadt Bielefeld ...  
Dieser Bebauungsplan / Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1), 3 (1), 4 (1) und § 6 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als Entwurf der ...  
Die Offenlegung wurde am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB am ...  
Dieser Plan ist gemäß § 10 (2) BauGB mit ...  
Dieser Bebauungsplan wird dem ...  
Bielefeld, 27. NOV. 2001  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Planungsamt  
I.A.