

Anlage

B

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. II / J40 „Kombibad Jöllenbeck“

- Abgrenzungsplan
- Bestandsplan
- Gestaltungsplan
- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Sitzung; August 2022



Stadt Bielefeld
Stadtbezirk Jöllenbeck

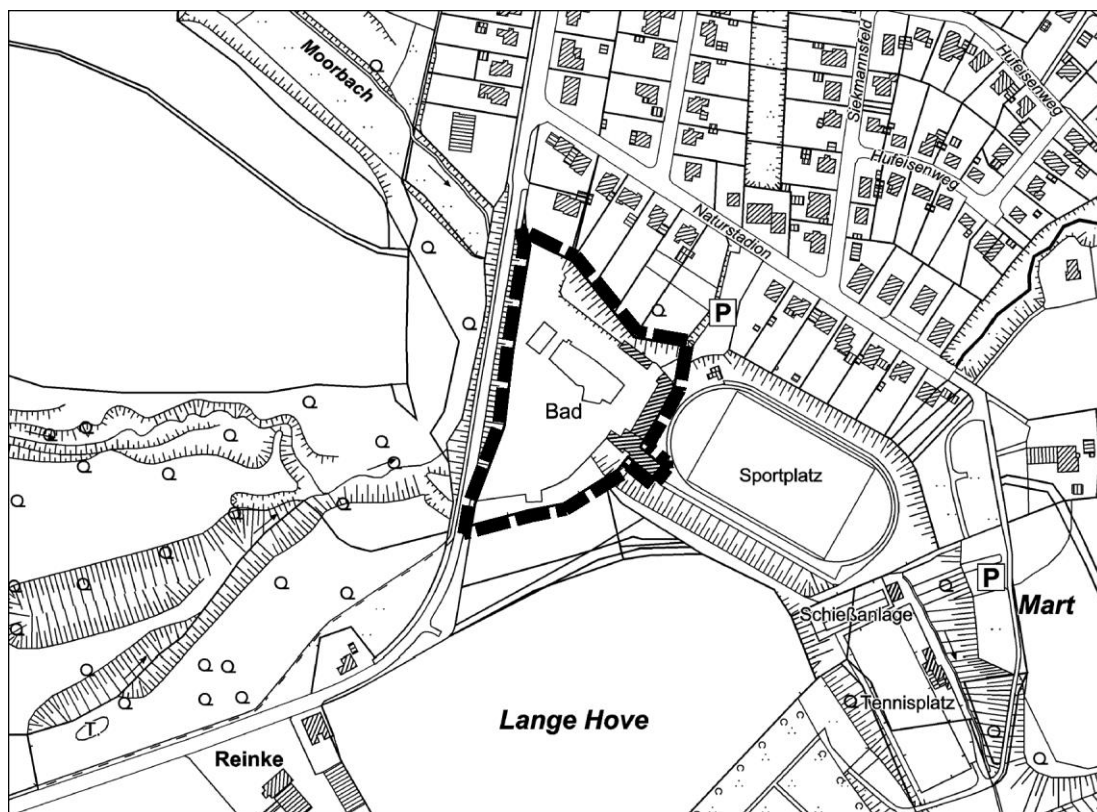
Bebauungsplan Nr. II/J40 **„Kombibad Jöllenbeck“**

Erstaufstellung

**Abgrenzungsplan - Nutzungsplan - Gestaltungsplan - Angabe der
Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt**

Satzung

August 2022

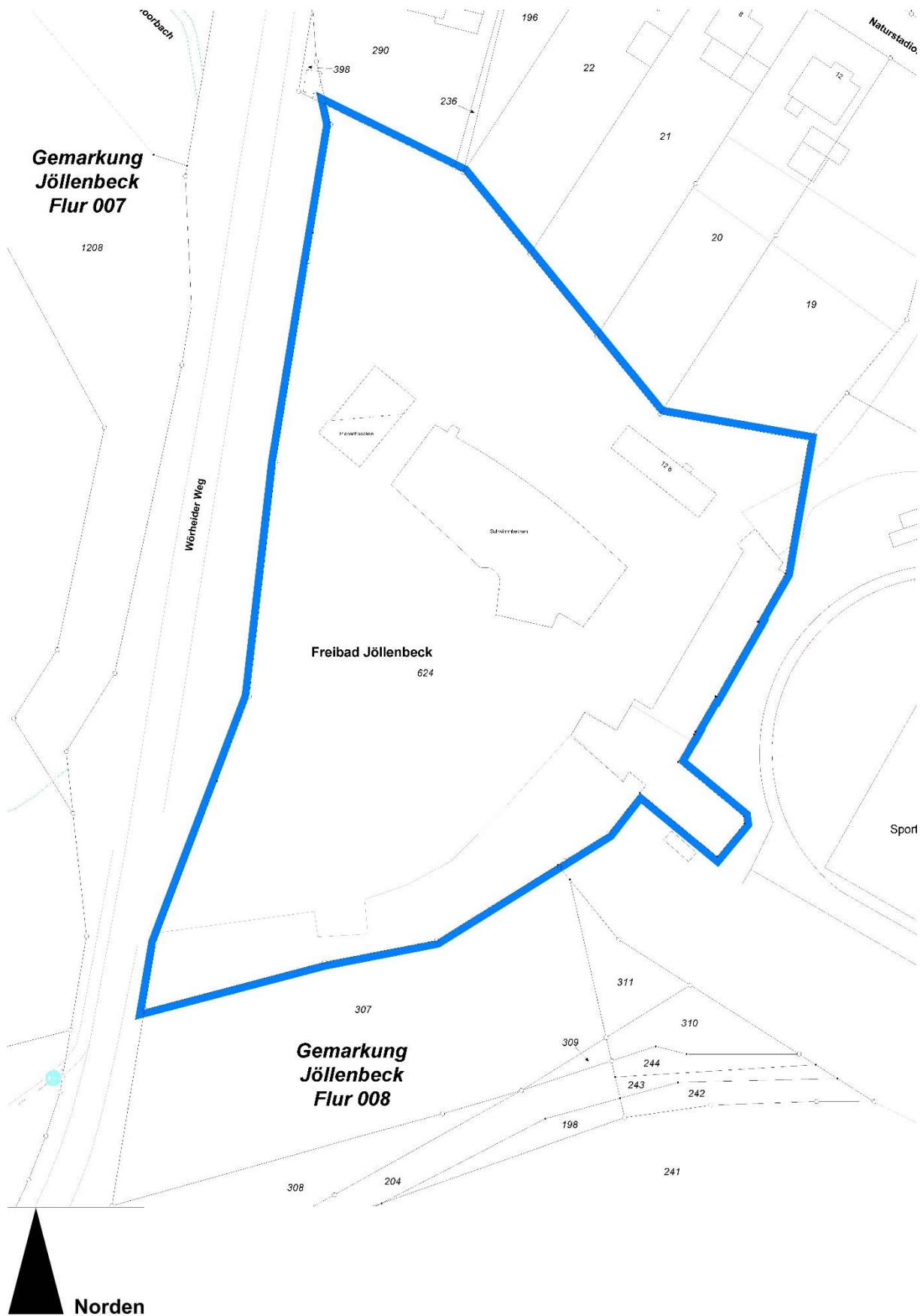


Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42

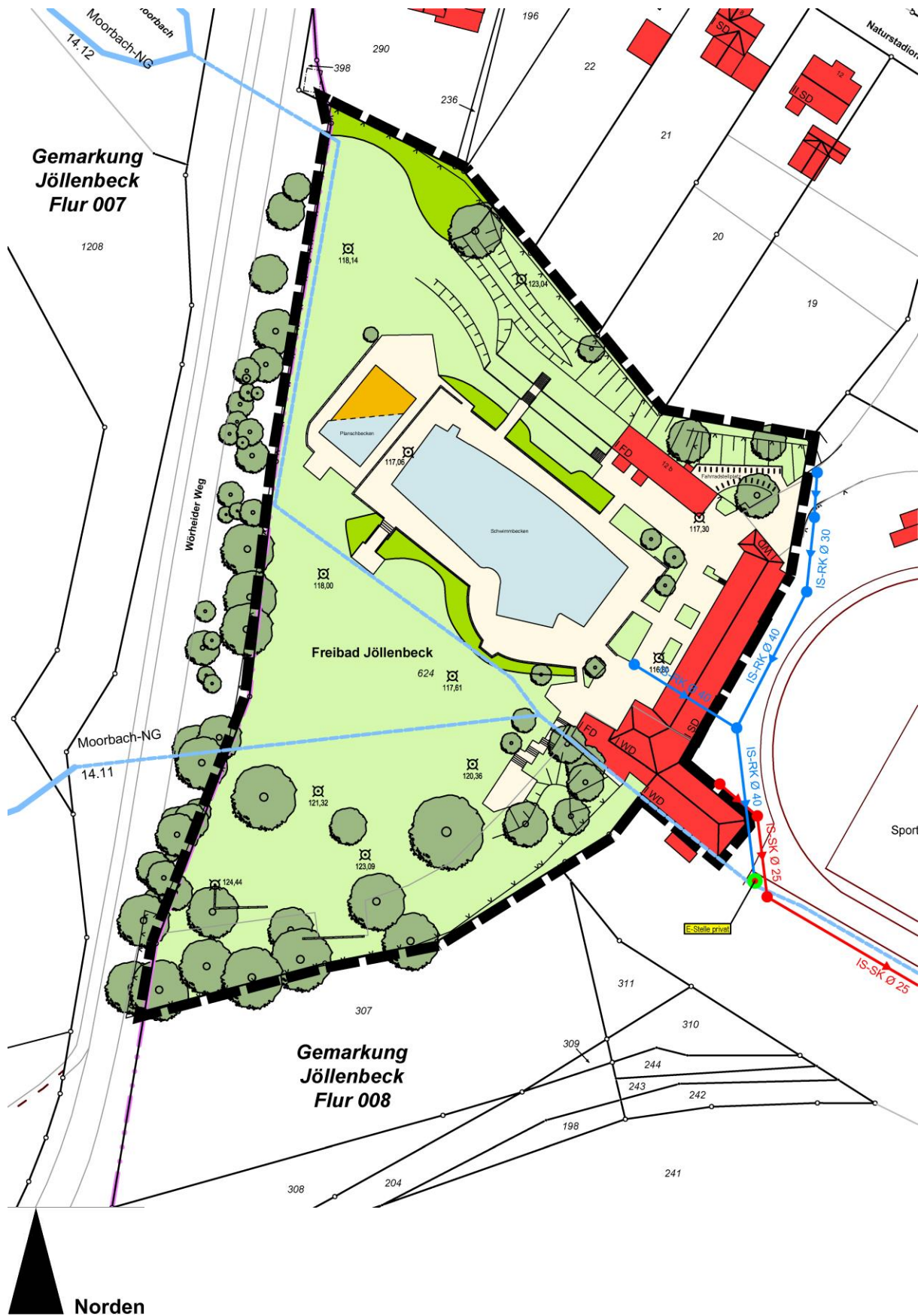
Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Satzung, August 2022

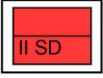
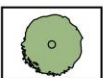
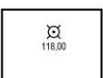
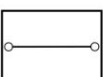
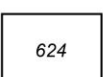
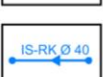
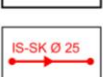


Bestandsplan (ohne Maßstab)

Stand: Satzung, August 2022

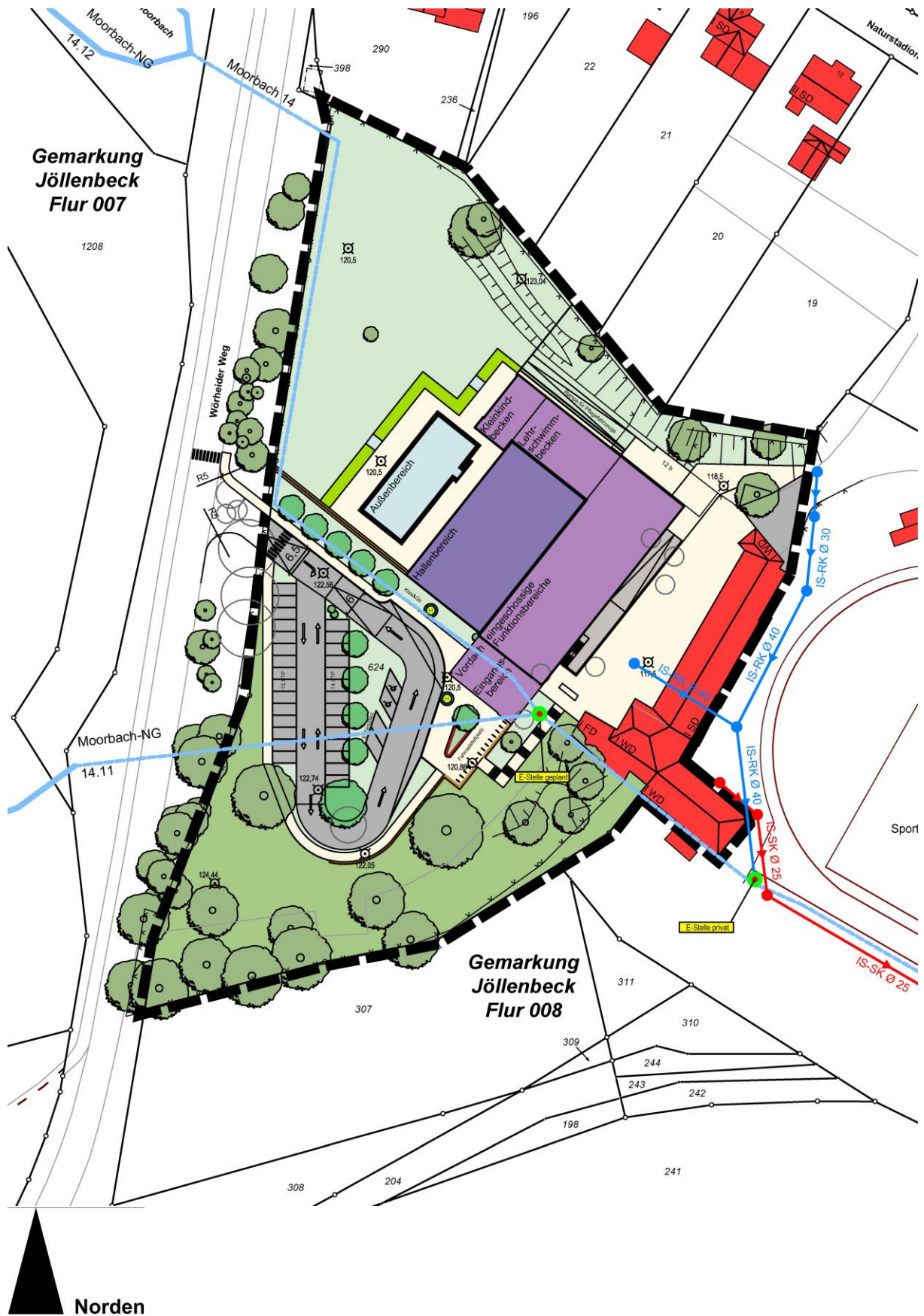


Legende Bestandsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Bestehendes Gebäude, Dachform und Geschossigkeit
	befestigte Bewegungsflächen
	Grünfläche / Liegewiese
	Pflanzfläche
	Wasserbecken
	Sandfläche
	vorhandener Baum aus Luftbild übernommen (nicht lagegenau)
	eingemessener vorhandener Baum
	vorhandene Geländehöhe
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Zaun
	Böschung
	verrohrter Moorbach (14 / Nebengewässer 14.11)
	vorhandener Regenwasserkanal
	vorhandener Schmutzwasserkanal
	private Einleitungsstelle

Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: Satzung, August 2022



Legende Gestaltungsplan

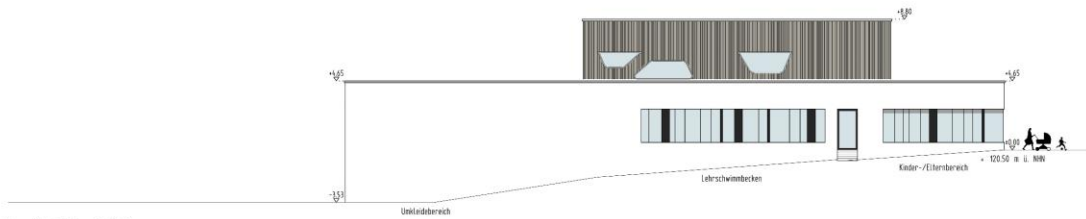
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Vorhandene Flurstücksgrenze
	Bestehendes Gebäude, Dachform und Geschossigkeit		Flurstücksnummer
	Geplantes Hallenbad		Zaun
	befestigte Bewegungsflächen		Böschung
	Zufahrt / Stellplätze		verrohrter Moorbach (14 / Nebengewässer 14.11)
	Anlieferung / Rampe		vorhandener Regenwasserkanal
	Grünfläche / Liegewiese		vorhandener Schmutzwasserkanal
	Pflanzfläche		private Einleitungsstelle
	Aufforstungsfläche		geplante Einleitungsstelle
	Außenbecken		
	Sichtschutz / Gabionenzaun		
	Haltebereich		
	vorhandener Baum aus Luftbild übernommen (nicht lagegenau)		
	eingemessener vorhandener Baum		
	Baumanpflanzung		
	Baumentfall		
	geplante Geländehöhe		

Ansichten (ohne Maßstab)

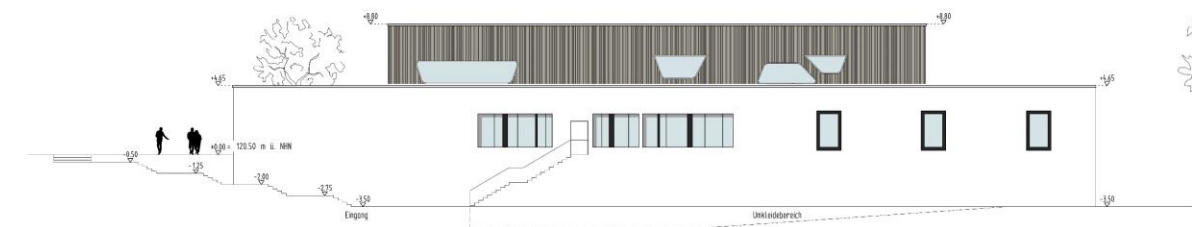
Quelle: KRIEGER Architekten | Ingenieure GmbH, Stand: Oktober 2020



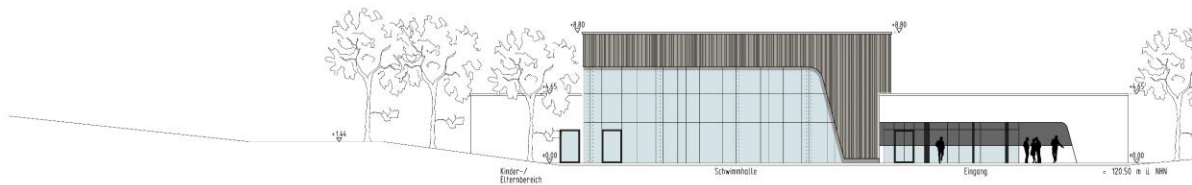
Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



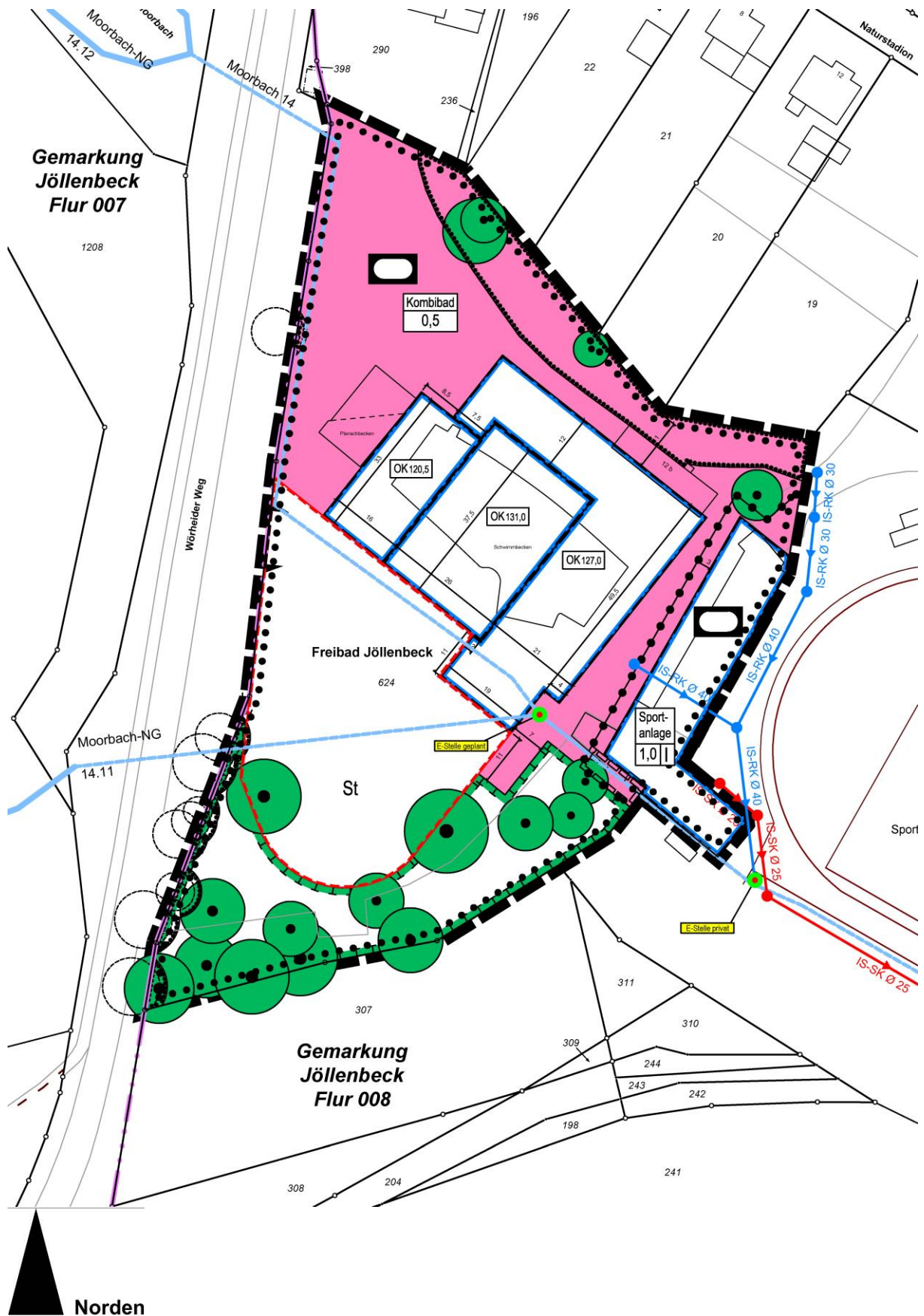
Ansicht Süd-Ost



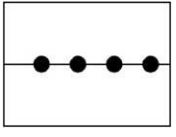
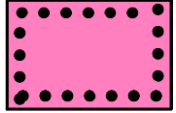
Ansicht Süd-West

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

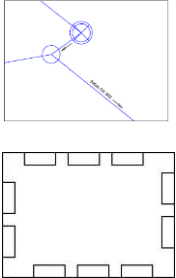
Stand: Satzung, August 2022



	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist; das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.
--	--

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung / Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
 	Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Ziffer 5 BauGB Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Zweckbestimmung: Kombibad, Sportanlage
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,5	2.1 Grundflächenzahl - GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: maximal 0,5 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.
I	2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gem. § 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: maximal ein Vollgeschoss

OK 131,0	2.3 Höhe baulicher Anlagen maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN), z.B. 131,0 m ü NHN Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische Gebäudeeinrichtungen ist um bis zu 1,00 m zulässig. Für die Bereiche mit einer festgesetzten maximalen Höhe von 127,0 m ü NHN dürfen technische Gebäudeeinrichtungen auf einer Fläche von bis zu 100 m² eine maximale Höhe von 131,0 m ü NHN erreichen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie An- und Abböschungen sind allgemein zulässig. <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u> Der obere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (OK) ist deren oberster Abschluss.
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
	3.1 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze
4	Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB
	4.1 Flächen für Stellplätze Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise können Carports und offene Stellplätze für Mitarbeiter und Betriebsfahrzeuge außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zugelassen werden. Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. 4.2 Ein- und Ausfahrtbereich

5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 13 und 21 BauGB
	5.1 Verrohrter Moorbach 5.2 Mit Leitungsrechten zugunsten der Betreiber des Kombibades zu belastende Flächen
6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Innerhalb der festgesetzten Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher und Baumarten 2. Ordnung zu pflanzen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. 6.2 Abbruch- und Bauzeitenbeschränkungen Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 15. November bis 15. März, umzusetzen. Ein Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November ist nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten erst nach Ausflug der Tiere zu beginnen bzw. die entsprechende Struktur zu verschließen oder in sonstiger Weise unbrauchbar zu machen. Der Ausflug von Fledermäusen aus den Quartieren ist nachts bei geeigneter Witterung (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) am wahrscheinlichsten. Um das Töten und Verletzen von häufig und weitverbreiteten Vogelarten während der Brut oder von nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, dementsprechend im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu fällen.

Sind Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Bruten an den Gehölzen stattfinden.

Um eine Aufgabe der Brut des Bluthänflings durch baubedingte Störungen zu vermeiden, muss der Baubeginn außerhalb der Brutzeit des Bluthänflings, dementsprechend im Zeitraum vom 1. September bis 31. März, erfolgen. Ist der Baubeginn innerhalb der Brutzeit zwingend erforderlich, muss im Vorfeld durch einen Fachgutachter eine Revierbesetzung bzw. Brut ausgeschlossen werden. Im Fall einer Revierbesetzung bzw. Brut, ist der Baubeginn bis zum Ende der Brutzeit zu verschieben.

6.3 Beleuchtungsmanagement

Um die Leitfunktion der an eine Bebauung angrenzenden linienförmigen Gehölzstrukturen zu erhalten, ist ein Lichtmanagement einzusetzen, welches nur unbedingt notwendige Bereiche zu erforderlichen Zeiten beleuchtet. Auf eine Beleuchtung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Nr. 6.1) ist nach Möglichkeit in Gänze zu verzichten.

Die Beleuchtung von Straßen und Betriebsflächen hat grundsätzlich gerichtet zu erfolgen. Lichtpunkthöhen, Art und Ausrichtung der verwendeten Gehäuse sind so zu wählen, dass der Beleuchtungszweck erzielt, die Lichtemission jedoch deutlich reduziert wird. Die gestalterische Beleuchtung von Betriebsflächen oder Gebäuden ist ebenfalls entsprechend naturverträglich umzusetzen (z.B. keine Ausrichtung an helle Fassaden oder gen Himmel bzw. in Richtung / entlang der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Es sind vorzugsweise enge Lichtspektren um 590 nm zu verwenden.

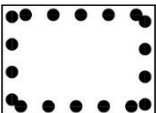
6.4 Schaffung von Ersatzquartieren

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kombibad“ sind mindestens drei für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

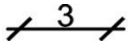
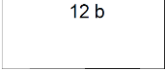
Art und genaue Lage der Ersatzquartiere sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatzkästen eignen sich z.B. die fassadenintegrierten Kästen 1FR, 1FE der Firma Schwegler und FE80-240, FUP der Firma Hasselfeldt oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller. Der Fassade aufgesetzt werden können z.B. die Kästen 1 FQ der Firma Schwegler und FFAK-R, FSPK der Firma Hasselfeldt oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller.

Die optimale Montage erfolgt in 3 - 5 m Höhe, auf der, der Witterung abgewandten Fassade, fern von Störquellen wie Licht und Lärm.

	6.5 Minderung des Risikos von Vogelschlag an Glasfassaden Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Minderung des Risikos von Vogelschlag für zusammenhängende Glasflächen ab 6 m² nachzuweisen. 6.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe nach dem „Modifizierten Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung (Bielefelder Modell Bauleitplanung)“ ergibt ein Kompensationsflächenbedarf von 1.323 m². Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf der städtischen Ersatzfläche 047/006 Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 148 (Maßnahme: Ackerextensivierung).
7	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
 	7.1 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 zzgl. 1,50 m. Bei Verlust ist der Baumbestand zu ersetzen. 7.2 Die innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen vorhandenen Gehölze und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. 7.3 Die durch die Flächen mit Pflanzbindungen umgrenzten Kronentraufbereiche vorhandener Einzelbäume, die außerhalb des Plangebietes liegen, aber mit dem Kronentraufbereich in den Geltungsbereich hineinreichen, sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche die Vitalität dieser Bäume beeinträchtigende Maßnahmen (wie Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc.) sind in dem Bereich untersagt (vgl. DIN 18920). Die festgesetzten Flächen umfassen die eingemessenen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzbereiches von 1,50 m. Von dem nach Ziffer 7.1 und 7.2 festgesetzten Beeinträchtigerungsverbot kann abgewichen werden, sofern die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachweislich aufrechterhalten werden kann bzw. entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Vitalität ergriffen werden. Der Erhalt sowie Maßnahmen zum Erhalt der Vitalität sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

	7.4 Stellplatzbegrünung Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze mindestens ein standortgerechter und stadtklimafester Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen. Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,5 m Tiefe anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume oder Gehölze sind zu ersetzen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKWs zu versehen.
8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW
	8.1 Beschaffenheit von Stellplätzen und Zufahrten gem. § 89 (1) Ziffer 4 BauO NRW Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu errichten.
9	Sonstige Hinweise
	<u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkunde-muse-um@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen. <u>Kampfmittelverdacht</u> Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehroleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

10	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
      	Maßzahl (in m) vorhandene Bebauung vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Flurgrenze Moorbach zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Ziffer 7.2)