

Anlage

C 1 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/88.00 "Am Uhlenteich"

- Nutzungsplan - Entwurf -
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
- Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte



Bebauungsplan

Nr. III/3/88.00

„Am Uhlenteich“

Neuaufstellung

Nutzungsplan

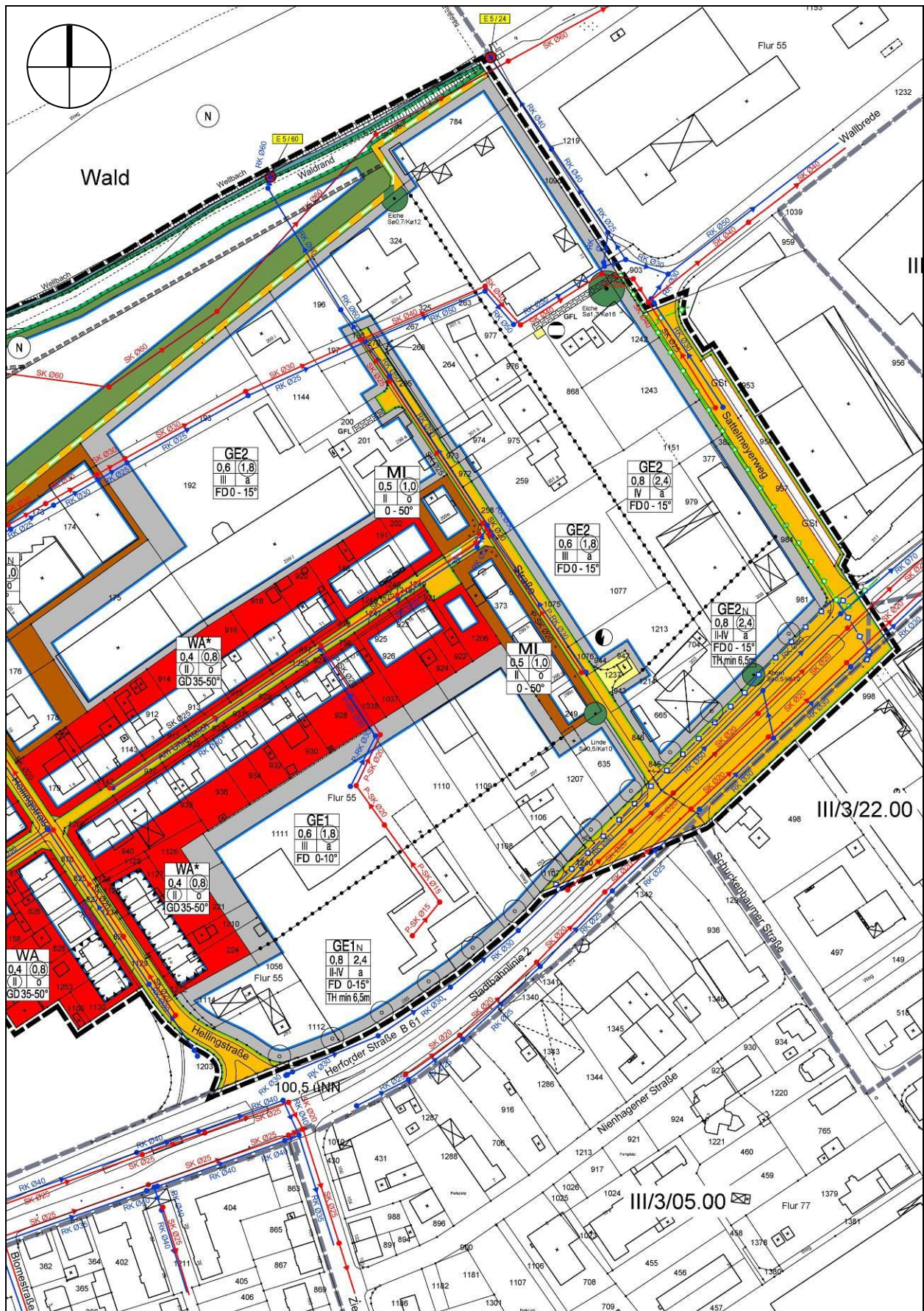
Angabe der Rechtsgrundlagen

**Textliche Festsetzungen,
Zeichenerklärungen
und Hinweise**

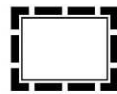
**Sonstige Darstellungen
zum Planinhalt**

- Entwurf -

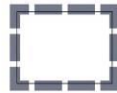
Bauamt 600.51



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Grenze benachbarter Bebauungspläne



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*)



Mischgebiet (MI, MI_N)



Gewerbegebiet (GE1, GE1_N, GE2, GE2_N)

0,6

Grundflächenzahl, z. B. 0,6

1,8

Geschossflächenzahl, z. B. 1,8

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. II

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III

II - IV

zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und
vier Vollgeschosse als Höchstmaß

TH min 6,5m

Traufhöhe als Mindestmaß, mind. 6,5 m

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

GD

geneigtes Dach

35 - 50°

Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad

FD

Flachdach

0 - 10°

Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze



Straßenbegrenzungslinie



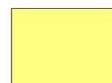
öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung



öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

F + R

Fuss- und Radweg



Versorgungsfläche

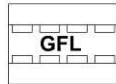
PLANZEICHENERKLÄRUNG



Zweckbestimmung: Trafo-Station



Zweckbestimmung: Gas



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH



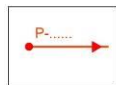
vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung



vorhandene Erdgashochdruckleitung



vorhandener Schmutzwasserkanal



vorhandener Privatkanal



vorhandener Regenwasserkanal

E 5 / 60

Ord.Nr.: Gebiet/ Einleitungsstelle



Einleitungsstelle



private Grünfläche
Zweckbestimmung: wohnungsferne Gärten



Verkehrslärm:
Lärmschutzmaßnahmen



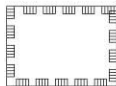
Umgrenzung von öffentlichen Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung der Landschaft



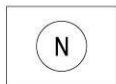
Anzupflanzende Bäume (nicht lagegenau)



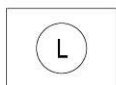
zu erhaltende Bäume



Umgrenzung von Schutzgebieten und
im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes



Naturschutzgebiet



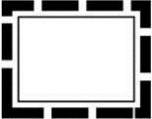
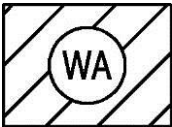
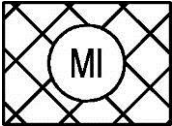
Landschaftsschutzgebiet

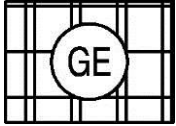
Sonstige Hinweise

WA*

WA-Bereiche durch Gewerbelärm vorbelastet

	Angabe der Rechtsgrundlagen
	Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482); § 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142); 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194). <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.

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
0	Abgrenzungen
 	0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</u> gemäß § 9 (7) BauGB 0.2 <u>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten</u> gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO - soweit sich diese nicht durch andere Zeichen, Raster und dergleichen eindeutig ergibt -
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 WA WA*  MI MI_N	1.1 <u>Allgemeines Wohngebiet</u> gemäß § 4 BauNVO Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Hinweis: Durch Gewerbelärm bis hin zu den MI-Werten gemäß TA Lärm vorbelastetes WA-Gebiet. 1.2 <u>Mischgebiet</u> gemäß § 6 BauNVO Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Nr. 3, Tankstellen gemäß § 6 (2) Nr. 7 und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Festsetzungen wie im MI-Gebiet. Zusätzliche Nutzungseinschränkung: Nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB sind bis zur endgültigen Betriebsaufgabe des Betonsteinwerks Herforder Straße 299f Wohnungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

**GE 1**

1.3 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im GE1-Gebiet ist Einzelhandel nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist nach § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO der nicht großflächige Einzelhandel ohne zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Bielefelder Sortimentsliste, siehe nachfolgend). Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente dürfen max. 10% der Verkaufsfläche umfassen.

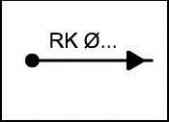
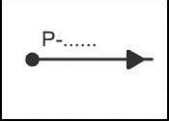
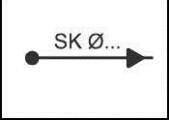
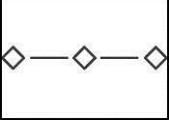
Bielefelder Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	
<i>nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel Pharmazeutika, Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche Bild- und Tonträger Bilderrahmen Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Foto Gardinen Geschenkartikel Glas/Porzellan/Keramik Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, ohne Elektrokleingeräte) Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe / Bilder Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Wäsche/Miederwaren/Bademoden
Bielefelder Sortimentsliste	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten Bauelemente, Baustoffe Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware und Einzelware) Büromöbel Camping und Zubehör Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Fahrräder und Zubehör Farben/Lacke Fliesen Gartenbedarf/-geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser) Gartenmöbel	Kamine/Kachelöfen Kinderwagen Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör Küchenmöbel Lampen/Leuchten/Leuchtmittel Maschinen/Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Waffen, Angler- und Jagdbedarf Zoologischer Bedarf (Kraftfahrzeug- und Motorradhandel ¹⁰)

¹⁰ Es ist darauf hinzuweisen, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern per Definition nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne zu zählen ist. Im Rahmen der Bielefelder Sortimentsliste wurde er unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufgenommen, da er bauplanungsrechtlich als einzelhandelsrelevante Vorprägung einzustufen ist. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern ist dabei jedoch nicht sondergebietspflichtig.

GE 1_N	Festsetzungen wie im GE1-Gebiet. Zusätzliche Nutzungseinschränkung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
GE 2	Im GE2-Gebiet ist Einzelhandel nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Nr. 4 sind nach § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Nach § 1 (10) BauNVO ist eine Erneuerung der im Betonsteinwerk Herforder Straße 299f befindlichen Anlage zur Schachtteillfertigung allgemein zulässig.
GE 2_N	Festsetzungen wie im GE2-Gebiet. Zusätzliche Nutzungseinschränkung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,6	2.1 <u>Grundflächenzahl</u> gemäß §§ 16 und 19 BauNVO zulässige Grundflächenzahl, z. B. max. 0,6
1,8	2.2 <u>Geschossflächenzahl</u> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO zulässige Geschossflächenzahl, z. B. max. 1,8
II	2.3 <u>Zahl der Vollgeschosse</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. II
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. III
II-IV	zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß

TH min. 6,50 m	2.4 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO Traufhöhe als Mindestmaß, mind. 6,50 m Bei der Berechnung der Mindesttraufhöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Herforder Straße) maßgebend; bei geneigter Verkehrsfläche gilt das im Mittel gemessene Maß bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge. - oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt ist die Traufkante, d.h. der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
o a -----	3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO offene Bauweise abweichende Bauweise: in Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. 3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO Baugrenze Im allgemeinen Wohngebiet kann gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile in einer Tiefe von bis zu 2 m zugelassen werden.
4	Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	5.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</u> gemäß §§ 12 BauNVO

GSt	<u>Zweckbestimmung:</u> Gemeinschaftsstellplätze
5	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB
F+R	6.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> Hinweis: Die Straßenbegrenzungslinie gilt auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. 6.2 <u>Öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung</u> 6.3 <u>Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Fuß- und Radweg
6	Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB
	7.1 <u>Versorgungsflächen</u> gemäß § 9 (1) 12 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> Elektrizität / Netzstation (vorh. Trafostation) Gas (vorh. Erdgasreglerschrank) 7.2 <u>Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen</u> gemäß § 9 (1) 13 BauGB

     	Hinweise: vorhandener Regenwasserkanal vorhandener Privatkanal vorhandener Schmutzwasserkanal vorhandene Hauptwasserversorgungsleitung vorhandene Erdgashochdruckleitung 7.3 <u>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</u> gemäß § 9 (1) 21 BauGB Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Bielefeld zu belastende Flächen.
8	Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 wohnungs- ferne Gärten	8.1 <u>private Grünfläche</u> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB <u>Zweckbestimmung:</u> wohnungsferne Gärten Die privaten Mietergärten dienen der nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf. Je Gartenparzelle dürfen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nur folgende bauliche Anlage aufgestellt werden: - eine Gartenlaube zur Unterbringung von Gartengeräten und als gelegentliche Unterstellmöglichkeit - etwa bei Schlechtwetter - in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz,

	- eine mobile Gerätebox bis zu einer Größe von 1,50 x 1,00 m und 1,30 m Höhe und - ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von bis zu 12 qm. Neben der Grundfläche der Gartenlaube dürfen nur 6 % Gartenfläche versiegelt werden.
9	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzungen; die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 (1) 10 und 24 BauGB
	9.1 <u>Schutz von unterirdischen Leitungen</u> gemäß § 9 (1) 10 BauGB Bei geplanten Anpflanzungen sind in einer Breite von 2,50 m beiderseits der vorhandenen und geplanten Kanaltassen und Versorgungsleitungen keine tief wurzelnde Bäume oder Sträucher vorzusehen.
	9.2 <u>Verkehrslärm</u> gemäß § 9 (1) 24 BauGB Gebäude auf den Grundstücken Hellingstraße Nr. 1c, 3, 4, 4a, 6 und 8 im WA sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A), in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Bestandsgeschützte Wohnungen auf dem Grundstück Herforder Straße Nr. 295 im GE1_N sind bei Umbaumaßnahmen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmwirkungen 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 Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 20 und 25 BauGB
	10.1 <u>Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u> gemäß § 9 (1) 20 BauGB Ein 10 m breiter Geländestreifen entlang der südlichen Uferlinie des Wellbaches ist nach Abriss vorhandener Hütten und Entfernung von Uferbefestigungen durch uferbegleitende Gehölzstrukturen als Gewässerrandstreifen und für die landschaftspflegerische Nutzung zu entwickeln. 10.2 <u>Stellplatzbegrünung</u> gemäß § 9 (1) 25 BauGB Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sind zu begrünen. Je angefangene 5 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Baumart sind Feldahorn, Schneeballblättriger Ahorn, Chinesische Birne oder Thüringer Mehlbeere zu verwenden. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Zusätzlich sind die Baumscheiben mit Einrichtungen zum Schutz der Baumstämme gegen das Befahren von ein- und ausparkenden PKW zu versehen. Nach max. 6 Stellplätzen ist ein Baum anzuordnen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 x 5,00 m, mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Innenmaß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. 10.3 <u>Vorgartenfläche</u> gemäß § 9 (1) 25 BauGB Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet an der Hellingstraße ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein mind. 3,00 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt. In den Gewerbegebieten und im Mischgebiet an der neuen Planstraße ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein mind. 3,00 m

 	tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Neben den notwendigen Zuwegungen und Zufahrten können innerhalb der Vorgartenfläche ausnahmsweise Stellplätze und eine freistehende Werbeanlage je Baugrundstück zugelassen werden, wenn mind. 2/3 der Vorgartenfläche als Grünfläche erhalten bleibt. Entlang der Herforder Straße müssen Stellplätze und Werbeanlagen mind. 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt werden (Tabuzone). 10.4 <u>Anzupflanzende Bäume (nicht lagegenau)</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB Für die Baugrundstücke entlang der Herforder Straße ist je angefangene 25 m Straßenlänge ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander soll unter Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Verhältnisse annähernd gleich groß sein, zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 2 m einzuhalten (Baumart siehe Festsetzung Nr. 10.2). 10.5 <u>Zu erhaltende Bäume</u> gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB
11	Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz) gemäß § 9 (1a) BauGB
	11.1 <u>Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse</u> <u>a) Schaffung von Ersatzquartieren</u> Um ein ausreichendes Angebot an potenziellen Quartierstandorten weiterhin zu gewährleisten, sind vor Beginn der Baumaßnahmen Fledermauskästen im Bereich des Wellbachwaldes zu installieren. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG). Für zwei Astlöcher mit Eignung als Zwischenquartier sollte ein Fledermausflachkasten (z. B. Schweglerflachkasten 1FF) und für ein potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier sollten zwei Fledermausganzjahresquartiere (z. B. Schwegler Überwinterungshöhle 1 FW) installiert werden. Für ein potenzielles Überwinterungsquartier, dessen Eignung aufgrund der Lage stark eingeschränkt ist, sollte nur ein Fledermausganzjahresquartier angebracht werden. Die Flachkästen sind selbstreinigend und bedürfen keiner Kontrolle, wohingegen die Überwinterungshöhlen regelmäßig gewartet werden müssen.

Im Falle der Überbauung der jeweiligen Freiflächen ergibt sich für die jeweiligen Gebiete folgender Bedarf an künstlichen Fledermauskästen:

Obstwiese an der Straße „Am Uhlenteich“:

- | | |
|--|-------------------------|
| - 10 potenzielle Fledermauszischenquartiere | 5 Fledermausflachkästen |
| - 1 potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier (Eignung stark eingeschränkt) | 1 Überwinterungshöhle |

Brachfläche östlich der Privatstraße:

- | | |
|--|------------------------|
| - 1 potenzielles ganzjähriges Fledermausquartier | 2 Überwinterungshöhlen |
|--|------------------------|

Obstwiese östlich der Privatstraße:

- | | |
|---|-------------------------|
| - 5 potenzielle ganzjährige Fledermausquartiere | 10 Überwinterungshöhlen |
| - 1 potenzielles Fledermauszischenquartier | 1 Fledermausflachkasten |

Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes:

- | | |
|--|-------------------------|
| - 6 potenzielle Fledermauszischenquartiere | 3 Fledermausflachkästen |
|--|-------------------------|

b) Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um ein Töten und Verletzen von Tieren gem. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG zu vermeiden, sollten die Höhlenbäume mit Eignung als Winterquartier für Fledermäuse entsprechend der Artenschutzprüfung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit und der Überwinterungszeit in der Zeit von September bis Oktober beseitigt werden.

Die Höhlenbäume mit Eignung als Zwischenquartier oder Wochenstube für Fledermäuse entsprechend der Artenschutzprüfung dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit in der Zeit von September bis Februar beseitigt werden. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten die Entfernung potentieller Quartierbäume nur bei Temperaturen über 10° Celsius erfolgen darf. Vor der Durchführung von Baumfällungen ist ein sachkundiger Biologe hinzuzuziehen, der die potentiell geeigneten Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren hat. Höhlen, die nicht von Fledermäusen besetzt sind, sind sofort bei der Kontrolle zu verschließen.

11.2 Vermeidungsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz

a) Schaffung von Ersatzquartieren

Durch die Installation von vier Bruthöhlen (z. B. Schwegler Nisthöhle 1B) im Bereich der Kleingartenanlage kann das Angebot in diesem potenziellen Lebensraum erhöht werden. Die Installation hat vor Überbauung der Obstwiese zu erfolgen. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen (poten-

13	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB
 N L	<u>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes</u> <u>Zweckbestimmung:</u> Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet
	Sonstige Hinweise
	1. Unbekannte Bodendenkmäler Wenn bei Erarbeiten 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 Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaelogie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. 2. Kampfmittelüberprüfung Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der zu überplanenden Fläche festgestellt (kleine, vereinzelte und mittlere Bombardierung, Geschützstellungen, Laufgräben, Schützenlöcher, Artilleriebeschuss). Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs und die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen. Vor Baubeginn von Baumaßnahmen ist ein Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich. Deshalb sind Tiefbauarbeiten im o.g. Bereich rechtzeitig und einzeln zur Überprüfung anzuzeigen. 3. Die in den textlichen Festsetzungen genannte VDI 2719 kann im Bauamt – Abt. Bauberatung – eingesehen werden.