Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136).

Anmerkungen:

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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplän aufgenommenen, die Bauweise, die Baugrundstücke (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

0 Abgrenzungen

1 Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 BauNVO
Hinweis: Da Teile WA1 bis WA6 unterschieden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.

1.1.1 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4

2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche:
In den Teilflächen WA2 und WA6 kann die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.
In den Teilflächen WA1, WA3 und WA4 kann bei Reihenmittelhäusern die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,2 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2

2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z) im Sinne des § 2 (6) BauO NRW
gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II 2.3.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß, hier maximal zwei Vollgeschosse

II-III 2.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß, hier z. B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse

(II) 2.3.3 Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z. B. zwingend zwei Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen
gemäß §§ 16, 18 BauNVO

GHmax ... ü. NHN 2.4.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender oberer Bezugspunkt maßgebend:
Gesamthöhe bei Flachdächern mit obersten Vollgeschossen oder mit zurückgesetzten obersten Geschossen = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus

2.4.3 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in allen Teilflächen des WA:
Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,0 m durch Solaranlagen kann zugelassen werden.

2.4.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB in den Teilflächen WA1, WA2 und WA6:
Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräumen, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen
gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

D Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig

H Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

ED/H Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

a Abweichende Bauweise im Sinne einer „Kettenhausbebauung":
In Teilfläche WA3 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:
- Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind zulässig.
- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
- Ab dem 1. Obergeschoss muss zu einer Grundstücksgrenze der einzelnen Baugrundstücke der seitliche Grenzabstand eingehalten und zur anderen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden. Innerhalb einer Kettenhausbebauung sind diese Vorgaben jeweils einheitlich auszuführen.
- Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:

- Baugrenze

- Baulinie

Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO:
In allen Teilflächen des WA kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
gemäß § 23 (3) BauNVO

Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilflächen des WA:
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.4 Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 (2) BauNVO, hier Trafostation:
Zur Energieversorgung des Wohngebiets ist die Errichtung von Versorgungsanlagen/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

TG **4.1 Tiefgaragen**
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen

St **4.2 Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen**
Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze/-garagen; Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen unzulässig.

TG/St **4.3 Tiefgaragen sowie Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen**
Es gelten die Regelungen gemäß der Punkte 4.1 und 4.2

5 Flächen für den Gemeinbedarf
gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB

5.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesein-richtung und Stadtteilzentrum mit zugehörigen Nebenanlagen
Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig:
- Betreuungseinrichtungen für Kinder,
- Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,
- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume,
- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke,
- Tagespflegeeinrichtungen für Senioren.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2 WE **6.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaus- und Reihenhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB kann für Doppelhaus- und Reihenhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

7 Verkehrsflächen und Sichtfelder
gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB

7.1 Begrenzungslinie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:

F/Q - Fußgängerbereich und Quartiersplatz, auch Mobilitätsstation, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Bushaltestelle

F - Fußweg

F/R - Fuß- und Radweg

F/E - Fußweg mit Überfahrrecht für die Erschließung östlich anschließender Baugrundstücke ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (s. Punkt 7.2)

P - Parkplatz

7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:

St - Stellplatzanlage

7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge, unzulässig.

7.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen
gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8 Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen
gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 14 und Nr. 13 BauGB

8.1 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:

P - Schmutzwasser-Pumpstation

RRB - Regenrückhaltebecken

8.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

9 Grünflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:

- Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen

LAP - Parkanlage/Grünzug einschließlich Spielflächen, Wegeverbindungen, Geländeanpassungen/-modellierungen

---

10 Wasserflächen
gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB

10.1 Wasserfläche, hier Oldentruper Bach (Bestand)
Die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig (s. auch Punkte 13.1 und 13.2.1).

11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB

11.1 Wald
gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB

12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

LtVt **12.1 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen**

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt
gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

13.1 Erhalt und Optimierung des Oldentruper Bachs und angrenzender Bereiche als Teil des Biotopverbunds „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland"
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ziel in Teilbereich (a): Erhalt und Optimierung des Oldentruper Bachs und der angrenzenden Flächen mit kleinteiligem Grünland, Kleingewässer- und Röhrichtbereichen und Gehölzsäumen

Maßnahmen:
- Erhalt und fachgerechte Pflege der gewässerbegleitenden standortgerechten Gehölze,
- Maßnahmen, die der gewässerökologischen Aufwertung nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen, sind zulässig,
- die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig,
- die Anlage eines naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens ist zulässig.

b d g **13.2 Extensivgrünland mit Blühstreifen, Obstbäumen, Saumstrukturen und Mähflächen**
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.2.1 Ziel in Teilbereich (b): Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung und dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Gilde der Streuobstwiese und sehr hoher Freihaltung eines Gewässerentwicklungskorridors

Maßnahmen:
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten, heimischen Obstbäumen auf mindestens 2.200 m²; Pflanzqualität: Hochstamm, 2-jährige Krone, Mindeststammhöhe 180 cm; Pflanzung im Abstand von 10 x 15 m versetzt oder im Abstand von 12,5 x 12,5 m
- fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietsgener Herkunft mit mindestens 30 % Kräuteranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- Maßnahmen, die der gewässerökologischen Aufwertung des Oldentruper Bachs nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen, sind zulässig,
- die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig,
- Unterhaltungswege als unversiegelte Gras-/Schotterrasenwege sind zulässig,
- Geländemodellierungen für eine naturnah gestaltete Wasserableitung aus dem Regenrückhaltebecken der Erschließungsstraße: Erschließungsstraße A, C, E jeweils 1 Baum, Erschließungsstraße B, D jeweils 2 Bäume.

Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf den öffentlichen Parkplatzflächen (s. Punkt 13.5) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Empfehlungen: Verwendung klimaresistenter Arten, Artenvorschläge siehe Pflanzlisten im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.2.2 Ziel in Teilbereich (c): Entwicklung eines extensiv gepflegten Saumstreifens entlang des Waldrands und dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Girlitz und Star

Maßnahmen:
- Umwandlung von Intensivacker in eine kräuterreiche Wiesenfläche mit einzelnen Sträuchern und Strauchgruppen,
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen Sträuchern in Strauchgruppen und als Einzelsträucher, Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 100–150 cm Höhe,
- zwischen den Sträuchern ist Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietsgener Herkunft mit jeweils 50 % Blumen- und Gräseranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung der Wiesenfläche (Mahd 1–2x im Jahr außerhalb der Monate April–Juli mit Abtransport des Schnittguts).

13.2.3 Ziel in Teilbereich (d): Erhalt vorhandener Gehölze als Brutplatz und Entwicklung eines vorgelagerten Blühstreifens sowie dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Girlitz und Star

Maßnahmen:
- dauerhafter Erhalt der vorhandenen Gehölze als Brutplatz,
- ab Bewuchskante fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wildblumen-Saatgut aus gebietsgener Herkunft und zu 100 % bestehend aus Wildblumen (mehrjähriges Regio-Saatgut), Ansaatstärke max. 5 g/m²,
- langfristig extensive Pflege/Bewirtschaftung der Wiesenfläche (Mahd 1–2x im Jahr außerhalb der Monate April–Juli mit Abtransport des Schnittguts),
- Unterhaltungswege als unversiegelte Graswege sind zulässig,
- unterirdisch verlegte Ver-/Entsorgungsleitungen sind zulässig.

Empfohlene Baum-/Straucharten sowie Einsaat-Mischungen für die Umsetzung der Maßnahmen in den Teilbereichen b, c, d siehe Pflanzlisten im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.3 Naturnahe Regenrückhaltung

Ziel in Teilbereich (e): Entwicklung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (RRB) mit bepflanzten Uferbereichen

Maßnahmen:
- Anlage eines Erdbeckens ohne Dichtung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1.115 m³ und mit variierenden Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:5 sowie einer maximalen Einstauhöhe von 39 cm,
- Ufer-, Feucht- und Nassbereiche: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten, gebietsheimischen Wasser- bzw. Repositionspflanzen, die unempfindlich gegenüber Wasserschwankungen und tolerant gegenüber zeitweiligem Trockenfallen sind; mindestens 500 m² der Beckensohle und mindestens 800 m² der feuchten Böschungs- und Uferbereiche sind zu bepflanzen,
- Böschungs- und Trockenbereiche: fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietsgener Herkunft mit mindestens 30 % Kräuteranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut),
- punktuelle Initialpflanzungen im Ufer- und Böschungsbereich: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen Sträuchern in unregelmäßigen Abständen von 6–10 m auf mindestens 300 m²; Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe mit 3–4 Trieben,
- unterirdisch verlegte Zuleitungen sowie für den Betrieb des RRB notwendige abwassertechnische Anlagenteile sind zulässig,
- Unterhaltungswege als unversiegelte Gras-/Schotterrasenwege sind zulässig.

Empfohlene Wasserpflanzen, Straucharten sowie Einsaat-Mischungen: siehe Pflanzlisten im Umweltbericht (Kapitel 3.2);
Hinweis: Pflege-/Unterhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des RRB sind zulässig.

13.4 Artenschutzmaßnahmen
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

13.4.1 Zeitliche Anforderungen/ökologische Baubegleitung

Baumaßnahmen in allen Teilflächen des WA i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB:
Mit Baumaßnahmen in allen Teilflächen des WA darf erst ein Jahr nach vollumfänglicher Herrichtung der Ersatz-Nahrungsflächen für Girlitz und Star (CEF-Maßnahmen) in den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereichen (b) und (c) begonnen werden. Als vollumfänglich hergerichtet gilt die vollständige Umsetzung der unter den Punkten 13.2.1 und 13.2.2 jeweils festgesetzten Pflanzmaßnahmen und Einsaaten. Erschließungsmaßnahmen können parallel zur Herrichtung der Teilbereiche (b) und (c) erfolgen.

Rückbau/Sanierung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche i. V. m. einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB:
Mit Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahme für die Zwergfledermaus (siehe Punkt 13.4.2) und die CEF-Maßnahme für den Star (siehe Punkt 13.4.3) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig umgesetzt sind.

Allgemeine Vorgaben für Rückbau oder Sanierungen von Bestandsgebäuden:
Mit Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude darf nur innerhalb der Monate September und Oktober begonnen werden. Unmittelbar vor Durchführung dieser Maßnahmen sind die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine art- und sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die art- und sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Gehölzkontrolle vor Rodungsmaßnahmen in den gekennzeichneten Teilflächen WA2:
Vor der Rodung von Bäumen mit einem Mindeststammdurchmesser von 0,2 m sind diese durch eine art- und sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die art- und sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführen.

Gehölzentnahme im Bereich des geplanten Stegs:
Die Entnahme von Gehölzen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Stegs (s. auch Punkte 10.1, 13.1 und 13.2.1) darf nur innerhalb des Monats Oktober erfolgen.

13.4.2 Ersatzquartiere für Fledermäuse
An den Wänden neuer Gebäude im Plangebiet oder an bestehenden Gebäuden sind insgesamt 5 Fledermaussplitterkästen in mindestens 3 m Höhe an verschiedenen Gebäudeseiten zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine art- und sachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

13.4.3 Ersatzquartiere für den Star
An diesen Bäumen innerhalb des unter Punkt 13.1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereichs (a) oder in dem Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumbestands (s. Punkte 13.11, 13.12) sind mindestens 5 artspezifische Nisthilfen mit einem Durchmesser des Einflugloch von 45 mm in jeweils mindestens 4 m Höhe zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine art- und sachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Grundlage: Artenschutzbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp" und Zief, Flächenmanagementbüro, Kortenhof Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, 26.04.2023

13.5 Stellplatzbegrünung
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm stellplatznah zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbreite der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Die Pflanzgruben dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen zweckentfremdet werden. Abweichungen können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden. Bäume, die im Rahmen der Hausbaumbegrünung auf den privaten Baugrundstücken (s. Punkt 13.7) und der Straßenraumbegrünung (s. Punkt 13.6) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.6 Anpflanzung von Straßenbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Straßenbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18–20 cm gemessen in 1 m Höhe zu verwenden. Für die jeweils insgesamt umzusetzende Mindestzahl gilt Folgendes:
- Baumpflanzungen entlang der Planstraßen:
  Planstraße B 25 Bäume, Planstraße C 3 Bäume, Planstraße D 4 Bäume, Planstraße E 6 Bäume, Planstraße F 6 Bäume.
  Ausnahmsweise können entlang der Planstraßen B und E einzelne der nachzuweisenden Bäume auch auf dem öffentlichen Fußgängerbereich/Quartiersplatz verortet werden, dort unmittelbar angrenzend an die betreffende öffentliche Straßenverkehrsfläche.
- Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungshöfe:
  Erschließungshöfe A, C, E jeweils 1 Baum, Erschließungshöfe B, D jeweils 2 Bäume.

Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf den öffentlichen Parkplatzflächen (s. Punkt 13.5) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar.

Empfehlungen: Verwendung klimaresistenter Arten, Artenvorschläge siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.7 Anpflanzung von Hausbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

In allen Teilflächen des WA ist je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16–18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bäume, die im Rahmen der Stellplatzbegrünung auf den privaten Parkplatzflächen (s. Punkt 13.5) anzupflanzen sind, sind nicht anrechenbar. Die fachgerechte Anpflanzungen ist zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.8 Anpflanzung von Schnitthecken
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Entlang der im Plan festgesetzten Bereiche ist eine einreihige Schnitthecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe.
Zur Garteninnenseite sind (bei mehreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.9 Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb des im Plan festgesetzten Bereichs ist eine standortheimische, freiwachsende und geschlossene Wildstrauch-/Baumhecke in variabler Breite (je nach Grundstückstiefe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzung in Gruppen von 3–5 Stück je Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Pflanzqualität mindestens 2x verpflanzt, 60–100 cm Höhe mit 3–4 Trieben.

Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)

13.10 Dachbegrünung von Flachdächern
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Dachflächen der Hauptgebäude sowie von Garagen/Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substrathöhen vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

13.11 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die flächig festgesetzten eingemessenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich in der Bauberatung der Stadt Bielefeld).
Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

13.12 Erhalt von Einzelbäumen
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit zwingend erforderlich sind (vgl. DIN-Norm 18920, Informationen erhältlich in der Bauberatung der Stadt Bielefeld).
Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der Bestandssituation im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gilt:
Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufe können unter größtmöglicher Schonung der betroffenen Gehölze zugelassen werden.

---

14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

14.1 Aktiver Schallschutz als Wall bzw. Wall-/Wandkombination (a) sowie als kombinierter Lärmschutz-/Landschaftswall (b)

Innerhalb der für Schutzverkehrungen festgesetzten Teilfläche a ist eine Lärmschutzanlage **als Wall bzw. Wall-/Wandkombination** zu errichten. Die Wallkrone muss über die gesamte Länge eine wirksame Schirmhöhe von mindestens 113,5 m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) aufweisen.
Bei Umsetzung einer Lärmschutzwand gilt: Die Lärmschutzwand muss fugenfrei und mit einem Mindeststammdurchmesser von 0,2 m sind diese durch eine art- und sachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Feststellung eines Fledermausvorkommens sind durch die art- und sachkundige Person weitergehende Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durchzuführ