

## Anlage

**C**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“**

- Gestaltungsplan, Nutzungsplan (Verkleinerung, ohne Maßstab)
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

Stand: Satzung; August 2024

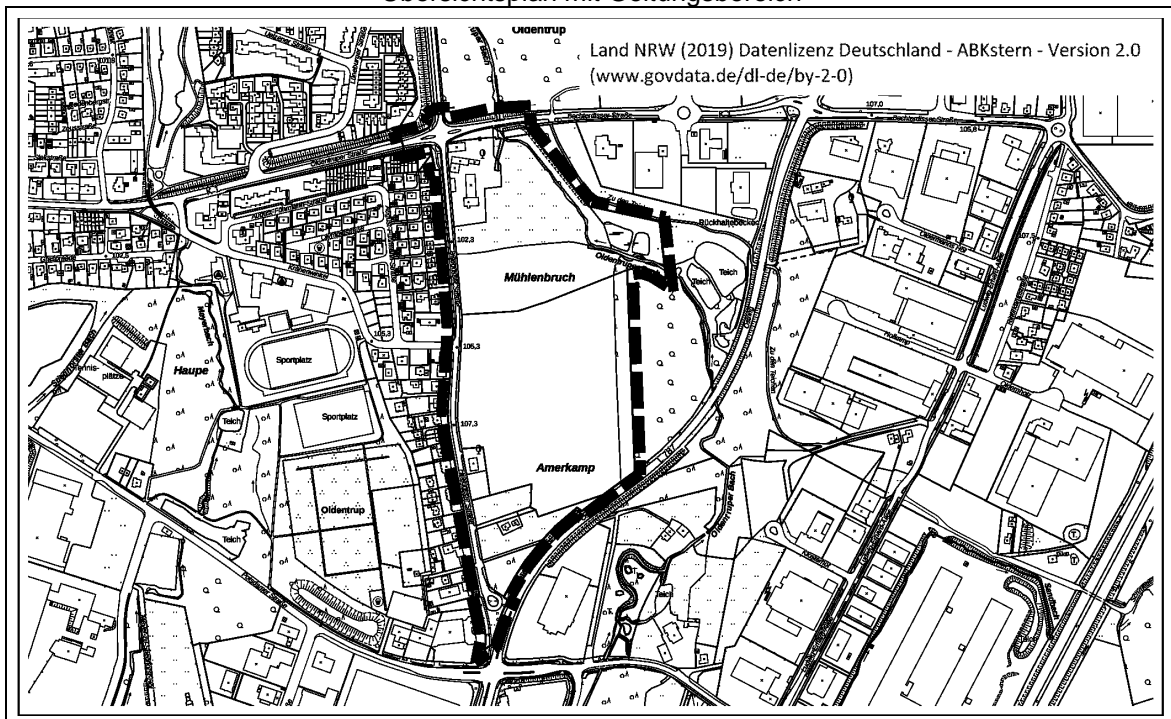
## Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/O 14

### „Wohngebiet Amerkamp“

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,  
Kennzeichnungen, Hinweise**

**Satzung**  
August 2024

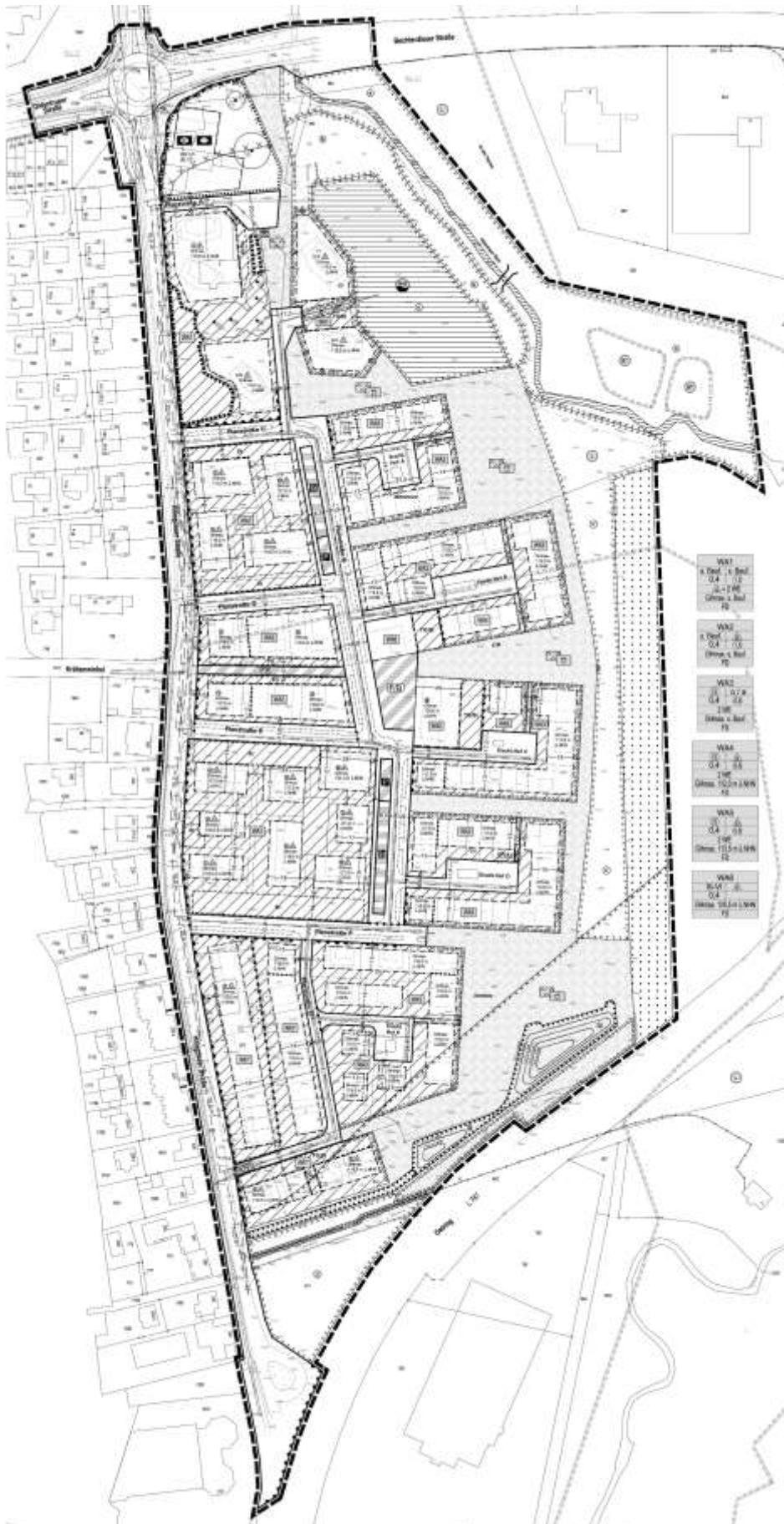
Übersichtsplan mit Geltungsbereich




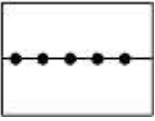

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)







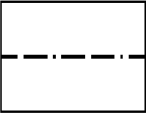
Nutzungsplan (ohne Maßstab, schwarz/weiß)







	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>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);</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – 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);</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) geändert worden ist;</p> <p>§ 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);</p> <p>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 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).</p> <p><u>Anmerkungen:</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 § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (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.</p>

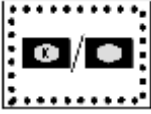
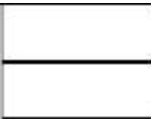




	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<b>0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> gemäß § 9 (7) BauGB
	<b>0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b> zwischen oder innerhalb von Baugebieten und Verkehrsflächen
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<p><b>1.1 Allgemeines Wohngebiet</b> gemäß § 4 BauNVO <i>Hinweis: Die Teilflächen WA1 bis WA6 unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO</u>  - Wohngebäude,  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</p> <p>1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden</u>  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  - Anlagen für Verwaltungen.</p> <p>1.1.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO</u>  - Gartenbaubetriebe,  - Tankstellen.</p>
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,4</b>	<p><b>2.1 Grundflächenzahl (GRZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>2.1.1 <u>Zulässige Grundflächenzahl</u> als Höchstmaß, hier z. B. maximal 0,4</p>




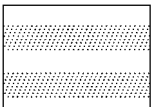

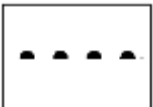

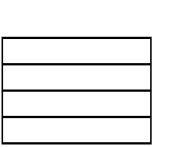


<p style="text-align: center;">1,2</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">II-III</p> <p style="text-align: center;">II</p> <p style="text-align: center;">GHmax ... ü. NHN</p>	<p>2.1.2 <b>Überschreitung der zulässigen Grundfläche:</b> In den Teilflächen WA2 und WA6 kann 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.</p> <p>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.</p> <p><b>2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)</b> gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO</p> <p>Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier z. B. maximal 1,2</p> <p><b>2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)</b> im Sinne des § 2 (6) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>2.3.1 <u>Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß</u>, hier maximal zwei Vollgeschosse</p> <p>2.3.2 <u>Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß</u>, hier z. B. mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse</p> <p>2.3.3 <u>Zahl der Vollgeschosse, zwingend</u>, hier z. B. zwingend zwei Vollgeschosse</p> <p><b>2.4 Höhe baulicher Anlagen</b> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.4.1 <u>Maximal zulässige Gesamthöhe</u> in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 2016)</p> <p>2.4.2 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender <u>oberer Bezugspunkt</u> maßgebend: Gesamthöhe bei Flachdächern mit obersten Vollgeschossen oder mit zurückgesetzten obersten Geschossen = oberster Abschluss der Oberkante Attika des obersten Dachaufbaus</p> <p>2.4.3 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in allen Teilflächen des WA: Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,0 m durch Solaranlagen kann zugelassen werden.</p>
--	---

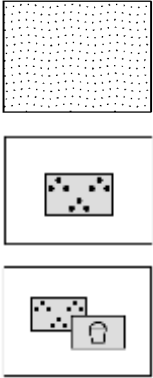
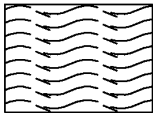
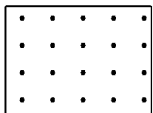

	<p>2.4.4 <u>Ausnahmeregelung</u> gemäß § 31 (1) BauGB in den Teilflächen WA1, WA2 und WA6: Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe durch untergeordnete Bauteile wie Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Maschinen-/Technikräume, Tageslicht-Beleuchtungselemente u. Ä. um bis zu 2,0 m kann zugelassen werden.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p><b>o</b></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p></p> <p><b>a</b></p> <p></p>	<p><b>3.1 Bauweise</b> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p>Abweichende Bauweise im Sinne einer „Kettenhausbebauung“: In Teilfläche WA3 gilt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind zulässig.</li> <li>- Zwischen und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke muss im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- Auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung errichtet werden.</li> </ul> <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen oder Baulinien umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugrenze</li> </ul>

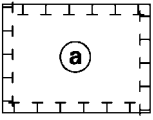
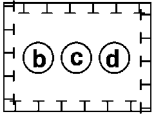


	<p>- Baulinie</p> <p><u>Ausnahme</u> gemäß § 23 (3) BauNVO: In allen Teilflächen des WA kann ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m auf anteilig jeweils maximal 45 % der jeweiligen Gebäudeseiten als Ausnahme gemäß § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.</p> <p><b>3.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche und Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)</b> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p><u>Mindestabstände von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche in allen Teilflächen des WA:</u> Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.</p> <p><b>3.4 Nebenanlagen zur Energieversorgung gemäß § 14 (2) BauNVO, hier Trafostation:</b> Zur Energieversorgung des Wohngebiets ist die Errichtung von Versorgungsanlagen/Elektrizität innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
    	<p><b>4.1 Tiefgaragen</b> Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen</p> <p><b>4.2 Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen</b> Flächen für Stellplatz- und Carportanlagen einschließlich ergänzender Nebenanlagen wie Mülltonnen-/Fahrradstellplätze/-garagen; Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO auf den hierfür gemäß Plan eintrag festgesetzten Flächen unzulässig.</p> <p><b>4.3 Tiefgaragen sowie Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen</b> Es gelten die Regelungen gemäß der Punkte 4.1 und 4.2</p>

5	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b> gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	<b>5.1 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung und Stadtteilzentrum mit zugehörigen Nebenanlagen</b>  Folgende Anlagen und Einrichtungen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreuungseinrichtungen für Kinder,</li> <li>- Freizeit- und Sporteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene,</li> <li>- Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume,</li> <li>- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke,</li> <li>- Tagespflegeeinrichtungen für Senioren.</li> </ul>
6	<b>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2 WE	<b>6.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</b> 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	<b>Verkehrsflächen und Sichtfelder</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
        	<b>7.1 Begrenzungslinie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>  <b>7.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>  <b>7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußgängerbereich und Quartiersplatz, auch Mobilitätsstation, Lieferverkehr, Rettungsfahrzeuge und Bushaltestelle</li> <li>- Fußweg</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fuß- und Radweg</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußweg mit Überfahrrecht für die Erschließung östlich anschließender Baugrundstücke ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (s. Punkt 7.2)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkplatz</li> </ul>
	<p><b>7.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat:</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplatzanlage</li> </ul>
	<p><b>7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz</b> In den festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Rettungsfahrzeuge, unzulässig.</p>
	<p><b>7.6 Sichtfelder als freizuhaltende Flächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO</p>
<p>Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.</p>	
<p><b>8</b></p>	<p><b>Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Führung von Versorgungsleitungen</b> gemäß § 9 (1) Nrn. 12, 14 und Nr. 13 BauGB</p>
	<p><b>8.1 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier:</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schmutzwasser-Pumpstation</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regenrückhaltebecken</li> </ul>

	<b>8.2 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen</b> , wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
<b>9</b>	<b>Grünflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	<b>9.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung hier:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkanlage/Grünzug mit Wegeverbindungen</li> <li>- Parkanlage/Grünzug einschließlich Spielflächen, Wegeverbindungen, Geländeanpassungen/-modellierungen</li> </ul>
<b>10</b>	<b>Wasserflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB
	<b>10.1 Wasserfläche, hier Oldentruper Bach (Bestand)</b> 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).
<b>11</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB
	<b>11.1 Wald</b> gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB
<b>12</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	<b>12.1 Mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen</b>

13	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Gehölzerhalt</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
  	<p><b>13.1 Erhalt und Optimierung des Oldentruper Bachs und angrenzender Bereiche als Teil des Biotopverbunds „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p><u>Ziel in Teilbereich (a):</u> Erhalt und Optimierung des Oldentruper Bachs und der angrenzenden Flächen mit kleinteiligem Grünland, Kleingewässer- und Röhrichtbereichen und Gehölzsäumen</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhalt und fachgerechte Pflege der gewässerbegleitenden standortgerechten Gehölze,</li><li>- Maßnahmen, die der gewässerökologischen Aufwertung nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen, sind zulässig,</li><li>- die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig,</li><li>- die Anlage eines naturnah gestalteten Entwässerungsgrabens ist zulässig.</li></ul> <p><b>13.2 Extensivgrünland mit Blühstreifen, Obstbäumen, Saumstrukturen und Mähflächen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB</p> <p><b>13.2.1 <u>Ziel in Teilbereich (b):</u></b> Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Wieseneinsaat und dauerhafter Erhalt als Nahrungsfläche für Girlitz und Star sowie Freihaltung eines Gewässerentwicklungskorridors</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von standortgerechten, heimischen Obstbäumen auf mindestens 2.200 m<sup>2</sup>; 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</li><li>- fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener Herkunft mit mindestens 30 % Kräuteranteil (mehrjähriges Regio-Saatgut) im gesamten Teilbereich,</li><li>- Maßnahmen, die der gewässerökologischen Aufwertung des Oldentruper Bachs nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dienen, sind zulässig,</li><li>- die Anlage eines maximal 4 m breiten Stegs mit Punktfundamenten zur Querung des Fließgewässers ist zulässig,</li><li>- Unterhaltungswege als unversiegelte Gras-/Schotterrasenwege sind zulässig,</li><li>- Geländemodellierungen für eine naturnah gestaltete Wasserablenkung aus dem Regenrückhaltebecken in Richtung Oldentruper Bach sind zulässig,</li><li>- unterirdisch verlegte Ver-/Entsorgungsleitungen sind zulässig.</li></ul>

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:

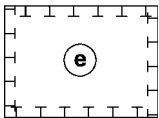
- Umwandlung von Intensivacker in eine kräuterreiche Wiesenfläche mit einzelnen Sträuchern und Strauchgruppen,
- Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt von gebietsheimischen Straucharten in Strauchgruppen und als Einzelsträucher; Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt, 100–150 cm Höhe,
- zwischen den Sträuchern fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener 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 gebietseigener Herkunft und zu 100 % bestehend aus Wildblumen (mehrjähriges Regio-Saatgut), Ansaatstärke max. 5 g/m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>3</sup> und mit variierenden Böschungseigungen 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 m<sup>2</sup> der Beckensohle und mindestens 800 m<sup>2</sup> der feuchten Böschungs- und Uferbereiche sind zu bepflanzen,

- Böschungs- und Trockenbereiche: fachgerechte Einsaat mit artenreichem Wiesen-Saatgut aus gebietseigener 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 m<sup>2</sup>; 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 Sanierung 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 WA1\*/WA3\*:

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 Fledermausspaltenkästen 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 älteren Bäumen innerhalb des unter Punkt 13.1 gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilbereichs (a) oder im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Baumbestands (s. Punkte 13.11, 13.12) sind mindestens 5 artspezifische Nisthilfen mit einem Durchmesser des Einfluglochs 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 254. Flächennutzungsplanänderung, Kortemeier 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 Pflanzbeete der Baumstandorte sind in der Größe eines Stellplatzes 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m<sup>3</sup> 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 5 Bäume sowie 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 m<sup>2</sup> 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 Anpflanzung ist zeitnah nach Bebauung der Grundstücksflächen vorzunehmen.

*Artenvorschläge: siehe Pflanzliste im Umweltbericht (Kapitel 3.2)*

**13.8 Anpflanzung von Schnitthecken**

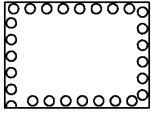
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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 mehrreihigen 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)*

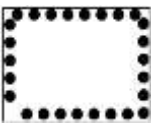
**13.10 Dachbegrünung von Flachdächern**  
gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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 m<sup>2</sup> 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.

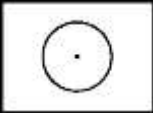

*Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.*

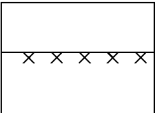
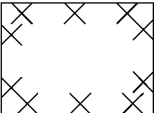


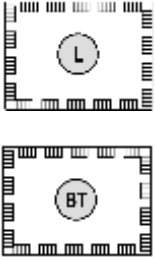

**13.11 Erhalt von flächenhaften Gehölzstrukturen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB


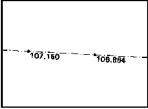
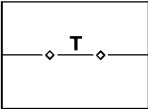





Die flächig festgesetzten eingemessenen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen ist so zu erhalten, dass deren Vitalität nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich, sofern diese nicht 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.

	<p><b>13.12 Erhalt von Einzelbäumen</b> gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB</p> <p>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.</p> <p>Für Schutzbereiche mit Einschränkungen aufgrund der Bestandsituation im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gilt: Eingriffe in den Schutzbereich der eingemessenen Kronentraufe können unter größtmöglicher Schonung der betroffenen Gehölze zugelassen werden.</p>
<p>14</p>	<p><b>Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b> gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>
	<p><b>14.1 Aktiver Schallschutz als Wall bzw. Wall-/Wandkombination (a) sowie als kombinierter Lärmschutz-/Landschaftswall (b)</b></p> <p>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Teilfläche a ist eine Lärmschutzanlage als <b>Wall bzw. Wall-/Wandkombination</b> 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 mit einem Einfügungsdämpfungsmaß <math>D_e \geq 25</math> dB bzw. mit einem Flächengewicht der Wandkonstruktion <math>m' \geq 15</math> kg/m<sup>2</sup> ausgeführt werden; das Material muss steif eingefasst sein.</p> <p>Innerhalb der für Schutzvorkehrungen festgesetzten Teilfläche b ist ein <b>Lärmschutzwall in Kombination mit einem Landschaftswall</b> anzulegen. Die jeweiligen wirksamen Mindesthöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) ergeben sich aus dem Eintrag der Höhenlinien in der Planzeichnung. Der Übergang zur Teilfläche a ist fließend zu gestalten.</p> <p><i>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/O 14 „Wohngebiet Amerkamp“ der Stadt Bielefeld -Verkehrslärm-, AKUS GmbH, Bielefeld, 18.10.2021.</i></p>

  	<p><b>14.2 Abgrenzung von Teilflächen mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB</b></p> <p>Südlich der gekennzeichneten Linie sind eine Bebauung und Nutzung gemäß § 4 BauNVO sowie Nutzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die dem Aufenthalt und der Erholung im Freien dienen, erst zulässig, wenn die Lärmschutzanlage gemäß Punkt 14.1 innerhalb der Teilflächen (a) und (b) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vollständig errichtet ist.</p> <p><b>14.3 Schutzvorkehrungen für Aufenthalts-/Spielbereiche vor Verkehrslärm</b></p> <p>Aufenthalts-/Spielbereiche innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind nur zulässig, soweit durch schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. transparente Lärmschutzwand) wirksame Pegelminderungen (= Außenlärmpegel bis maximal 60 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.</p>
<p><b>15</b></p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB</p>
<p><b>FD</b> <b>SD</b></p>	<p><b>15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW</p> <p>15.1.1 <u>Dachform und Dachneigung:</u> Für die Hauptbaukörper sind gemäß Eintrag in der Planzeichnung folgende Dachformen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdach mit maximal 5° Dachneigung</li> <li>- Satteldach</li> </ul> <p><b>15.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften in allen Teilflächen des WA</b> gemäß § 89 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW</p> <p>15.2.1 <u>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke inkl. Vorgartenbereiche:</u> Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Wasserundurchlässige Sperrschichten sowie die Anlage von großflächig (<math>\geq 30\%</math>) bedeckten Flächen, auf denen hauptsächlich natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig.</p>

	<p><b>15.2.2 Einfriedungen:</b>                  Einfriedungen sind nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Zwischen den Pflanzen (Stammfuß) und der Straßenbegrenzungslinie entlang privater und öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.                  Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf.                  Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenniveau zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Erschließungshöfe inkl. deren Zufahrtsbereiche und die Hillegosser Straße.  <i>Hinweis: Geeignete Arten für Hecken sind z. B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster, Weißdorn, Kornelkirsche, Feldahorn.</i></p> <p><b>15.2.3 Beschaffenheit von ebenerdigen Stellplatzanlagen:</b>                  Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden.  <i>Empfehlung: Verwendung kleinteiliger Materialien mit hohem Fugenanteil (z. B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine).</i></p>
<p><b>16</b></p>	<p><b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b>                  gemäß § 9 (5, 6, 6a) BauGB</p>
	<p><b>16.1 Nachrichtliche Übernahmen</b>                  gemäß § 9 (6) BauGB</p> <p><b>16.1.1 Landschaftsschutzgebiet gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost</b>  <i>Hinweis: Geplante Rücknahme des Geltungsbereichs nach Rechtskraft des Bebauungsplans bis zu den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Bereichen</i></p> <p><b>16.1.2 Gesetzlich geschütztes Biotop „Zu den Teichen“</b></p>
	<p><b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b></p>
	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p> <p>Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m</p>

<p>105.86</p>        	<p>eingemessene Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 2016), Vermessungsbüro Möller, Februar 2021</p> <p>eingemessene Baumstandorte mit Kronendurchmesser, Vermes-sungsbüro Möller, Februar 2021</p> <p>Ausbauhöhe Straßengradiente in Meter über NHN (unverbindlich), plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Bielefeld, Vorplanung Dezember 2021</p> <p>Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, Bestand <i>(Lage nicht eingemessen, bei Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen, wird eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger empfohlen)</i></p> <p><u>Leitungstrassen:</u></p> <p>Regenwasserkanal, Bestand (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p> <p>Schmutzwasserkanal, Bestand (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p> <p>Regenwasserkanal, Planung (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p> <p>Schmutzwasserkanal, Planung (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p> <p>Druckrohrleitung, Planung (gemäß plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, 01/2023)</p>
--	--

## Hinweise zur Beachtung

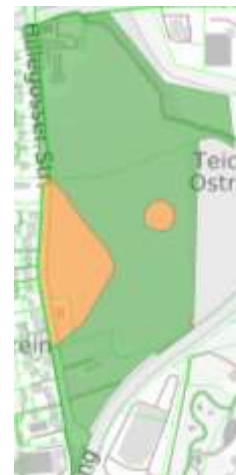
**Bodendenkmale:** Das Plangebiet liegt nach Mitteilung des LWL-Archäologie in einem archäologisch sensiblen Gebiet, so dass ein Vorkommen von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn von Baumaßnahmen bzw. von Abbrucharbeiten unterhalb des Bodenniveaus ist eine archäologische Untersuchung erforderlich, Einzelheiten sind mit der LWL-Archäologie abzustimmen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung wird eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld empfohlen.

Generell gilt auch darüber hinaus: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz NRW besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. Insbesondere ist bei Erdarbeiten im Bereich vorhandener Altablagerung im nordöstlichen und nordwestlichen Randbereich auf Auffälligkeiten zu achten – ggf. werden dort die Altablagerungsfläche AA 228 (Bodenauffüllung) bzw. die Altablagerungsfläche AA 004 (Lärmschutzwall mit Aushubboden aus Kanal-/Straßenbaumaßnahmen des angrenzenden Wohngebiets) tangiert, von denen nach bisheriger Kenntnis aber keine Beeinträchtigungen ausgehen. Werden im Zuge dessen Auffälligkeiten festgestellt, ist das Umweltamt umgehend zu benachrichtigen (0521/51-2883). Belasteter Boden ist zu erfassen, getrennt und witterungsgeschützt zu lagern, abfalltechnisch zu untersuchen und entsprechend der Befunde ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

**Kampfmittel:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat mitgeteilt, dass nach Luftbildauswertung in den orange gekennzeichneten Bereichen wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung, ein Blindgängerverdachtspunkt) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

In den grün gekennzeichneten Bereichen wurden keine erkennbaren Belastung festgestellt. Grundsätzlich gilt auch dort: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen; treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.



## **Leitungs- und Unterhaltungsrechte zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebs der Stadt**

**Bielefeld:** Die Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb – ist berechtigt, in den privaten Grundstücks-/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. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) auszuführen, so dass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.

**Überflutungsschutz:** Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden; als Bezugshöhe gilt die Straßenoberfläche (Empfehlungen: Anordnung von Erdgeschossfußböden mindestens eine Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe, bauliche Schutzmaßnahmen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser bei Räumen unterhalb der Bezugshöhe).

**Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, Brauchwassernutzung/Regenwasserzisternen für Grünbewässerung und Toilettenspülung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen).

**Hinweis zur Vorbelastung durch Gewerbelärm:** Innerhalb des Plangebiets liegen die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe tagsüber im Bereich der idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA), nachts werden die WA-Werte aber überschritten. Nach den vorliegenden Gutachten der Akus GmbH vom 30.01.2019 und vom 04.07.2022 werden mit < 45 dB(A) die Werte für Mischgebiete (in denen Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist) jedoch sicher eingehalten. Diese bestehende Vorbelastung ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme von den künftigen Bewohnern hinzunehmen.

**Bäume im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen:** Bei Baumanpflanzungen im Nahbereich von Ver-/Entsorgungsleitungen wird auf erforderliche Mindestabstände und Schutzmaßnahmen nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen/Abschnitt 3.2 hingewiesen.

**Externe Ausgleichsmaßnahmen:** Der auf externen Flächen nachzuweisende Kompensationsbedarf beträgt 74.135 Biotopwertpunkte. Diese Nachweis erfolgt auf der externen privaten Ausgleichsfläche „Ökokonto Bentruper Streuobstwiesen“ (Gemarkung Bröninghausen, Flur 2, Flurstücke 580, 579,571, 336); Maßnahmen der Ersatzaufforstung von 1,6 ha erfolgen auf dem Flurstück 336. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökokontos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

**Artenschutz:** Im Sinne des Amphibienschutzes wird empfohlen, während der Bauphase des Stegs das betreffende Baufeld sowie das Regenrückhaltebecken nach Fertigstellung in den Randbereichen im Süden und Westen jeweils während jahreszeitlich abhängiger Wanderbewegungen von Amphibien (Februar bis Oktober) temporär einzufrieden (Amphibienschutzzäune).

Zum Schutz der Insektenfauna sollte die Beleuchtung von Straßen grundsätzlich gerichtet erfolgen. Lichtpunkthöhen, Art und Ausrichtung der verwendeten Gehäuse sind so zu wählen, dass der Beleuchtungszweck erzielt, die Lichtemission jedoch deutlich reduziert wird. Die 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. Eine jeweilige Detailabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.