BEBAUUNGSPLAN NR. I/S 66
„Wohngebiet östlich und westlich des Nolkenfeldes“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

1.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt.

1.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**
Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich auf 0,8 festgesetzt.

1.3 **Vollgeschosse**
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im gesamten Geltungsbereich auf zwei festgesetzt.

1.4 **Gebäudehöhe**
Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,00 m sind zulässig.

2. BAUWEISE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Auf Grundlage der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 20,00 m betragen.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Im Geltungsbereich sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudetiefe von 20,00 m zulässig.

3.2 Innerhalb des Plangebiets sind Überschreitungen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Gebäudeteile und Gebäudeauskragungen in einer Breite von bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 2,00 m zulässig.

3.3 Innerhalb des Plangebiets sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine Terrassenüberdachung mit einer Länge von maximal 6,50 m und einer Tiefe von bis zu 3,50 m zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Einzelhaus höchstens 4 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sowie je Hausgruppeneinheit sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

5. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

6. DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG, DIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN, EINSCHLIEßLICH VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE, WOBEI DIE VORGABEN DES IMMISSIONSSCHUTZRECHTS UNBERÜHRT BLEIBEN
(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

6.1 Der Bebauungsplan setzt durch zeichnerische Festsetzung die Anforderungen an das erforderliche Bauschall-Dämm-Maß $R'_{w,ges}$ [dB] nach DIN 4109-1 82018 fest. Einbauten in die Außenbauteile (z. B. Lüfter) dürfen das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern. Für die Bereiche, in denen ein entsprechendes Bauschall-Dämm-Maß festgesetzt ist, ist bei der Errichtung, Änderung

oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, die nicht nur vorrübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, vor Baugenehmigung ein Nachweis zur Einhaltung des entsprechenden Bauschall-Dämm-Maß zu erbringen.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros „*Brilon Bondzio Weiser, Ing. Gesellschaft für Verkehrswesen mbH*“ (Stand: Februar 2023) ist zugrunde zu legen.

6.2 Liegt der Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche über 65 dB(A) tags, sind Außenbauteile durch baulichen Lärmschutz (zum Beispiel Gestaltung als geschlossene Wintergärten oder Loggien mit teilöffenbaren Elementen) zu schützen. Die entsprechenden Pegelbereiche sind Anlage 1 der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

6. 3 Ausnahmen gemäß § 31 Absatz 1 BauGB können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

7.1 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,50 m x 5,00 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

7.2 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Die Baumpflanzungen, die sich aus der Festsetzung Nummer 7.1 ergeben, können hierauf nicht angerechnet werden.

7.3 Dachflächen mit einer Neigung < 15° von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen sind mit einem mindestens 60 cm dicken wurzelbarem Substrataufbau anzulegen und ganzflächig zu begrünen. Ausnahmen gelten für Lichtschächte, Lüftungsschlitze oder technische Aufbauten.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen GFL 1 bis 4 sind wie folgt zu belasten:

Ziffer	Gegenstand	Begünstigte
GFL 1	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***	Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstück 2340 sowie deren Rechtsnachfolger, Besucher und Benutzer zu belasten. Die Fläche GFL 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Eigentümer und Rechtsnachfolger zu belasten.
GFL 2	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***	Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Grundstückes Ebberghöhe 8a sowie deren Rechtsnachfolger, Besucher und Benutzer zu belasten. Die Fläche GFL 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Eigentümer und Rechtsnachfolger zu belasten.
GFL 3	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***	Die Fläche GFL 3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Nolkenfeld 20a und des Grundstücks Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstück 1065 sowie deren Rechtsnachfolger, Besucher und Benutzer zu belasten. Die Fläche GFL 3 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Eigentümer und Rechtsnachfolger zu belasten.
GFL 4	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte***	Die Fläche GFL 4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Senne I, Flur 5, Flurstücke 3659 und 3705 sowie deren Rechtsnachfolger, Besucher und Benutzer zu belasten. Die Fläche GFL 4 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Eigentümer und Rechtsnachfolger zu belasten.

*Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnisse des begünstigten Personenkreises auf dieser Fläche einen zur Erschließung geeigneten Weg mit einer Mindestbreite von 3,50 m anzulegen und zu unterhalten.
*Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, im Auftrag der jeweils begünstigten Eigentümer unterirdische Leitungen/ Kanäle (bspw. Abwasserleitungen, Kabel - und Stromleitungen) zu verlegen zu warten, zu unterhalten und soweit erforderlich vorhandene Leitungen/ Kanäle zu vergrößern und zu erneuern.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können von der festgesetzten Lage abweichen, wenn der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten privater Dritter und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten:

Nennung	Gegenstand	Begünstigte
MV „Im Siek“	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte****	Die Fläche MV „Im Siek“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Ebberghöhe 2, 6; Im Siek 3,4, 6, 6a, 6b, 8, 8a, 8b und den Grundstücken Senne I; Flur 5; Flurstücke 2926, 2937 sowie deren Rechtsnachfolger, Besucher und Benutzer zu belasten. Die Fläche Bewohnerweg 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Eigentümer und Rechtsnachfolger der zu belasten.

** Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnisse des begünstigten Personenkreises auf dieser Fläche einen zur Erschließung geeigneten Weg mit einer Mindestbreite von 3,50 m anzulegen und zu unterhalten.
** Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, im Auftrag der jeweils begünstigten Eigentümer unterirdische Leitungen/ Kanäle (bspw. Abwasserleitungen, Kabel - und Stromleitungen) zu verlegen, zu warten, zu unterhalten und soweit erforderlich vorhandene Leitungen/ Kanäle zu vergrößern und zu erneuern.

In einem Abstand bis zu 2,50 m beidseitig von Freispiegelkanälen und bis zu 1,50 m beidseitig von Druckrohrleitungen sind Bebauungen, Bepflanzungen mit Bäumen und Büschen oder Bodenaufschüttungen unzulässig.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 **Vorgartenflächen:**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorgärten, d. h. Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze bei Einzel- und Doppelhäusern zu mindestens 60 % und bei Hausgruppen zu mindestens 25 % als Vegetationsflächen (zum Beispiel Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten

9.2 **Einfriedungen:**

Im Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Einfriedungen die keine Stützfunktion aufweisen, nur als lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur in der Hecke integriert zulässig.

9.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Verkehrsfläche mit einer lebenden Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Eine Kombination mit Rankgerüsten ist zulässig.

9.4 Die Fassaden- und Dachmaterialien sowie die Fassaden- und Dachfarben aneinandergrenzender baulicher Hauptanlagen (z. B. Doppel- oder Reihenhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen zu gestalten. Die Dachgestaltung (Dachform und Dachneigung) sind hierbei einheitlich auszuführen.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;

das 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. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE ZUR BEACHTUNG

ALTLASTENFUNDE

Sollten sich bei Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

BODENFUNDE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Absatz 4 DSchG NRW).

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Im Plangebiet sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

NÄCHTLICHER SCHALLSCHUTZ

Aus der Lärmwirkungsforschung ist bekannt, dass in Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ein erholsamer Schlaf bei geöffneten/ gekippten Fenster nicht mehr gesichert ist, da in diesen Fällen mit Innenpegeln von mehr als 30 dB(A) zu rechnen ist. Um einen geruhsamen Schlaf sicherstellen zu können, wird empfohlen für Fenster in Schlafräumen schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu integrieren. Die entsprechenden Pegelbereiche können der schalltechnischen Untersuchung (Abbildung 9 bis 11) oder der Begründung entnommen werden.

BAUGRUND

Im Geltungsbereich steht quartärzeitlicher toniger, schluffiger Sand (Nachschüttsand) an. Im tieferen Untergrund treten verkarstungsfähige Karbonatgesteine der Oberkreide auf. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zum Schutz vor Überflutung und zum Schutz von Leben und Gesundheit durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet und in einer Stauwasser angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Als Bezugshöhe für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen:

- Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.
- Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

Bei der Einrichtung von Versickerungsanlagen ist die Einhaltung von Mindestabständen zu Flurstücksgrenzen und zu unterkellerten Gebäuden einzuhalten.

GRUNDWASSERENTNAHME

Die natürlichen Grundwasserstände sind durch die Wasserentnahme des Wasserwerkes beeinflusst. Zum Erhalt der Grundwasserressource sollte auf eine dauerhafte Wasserentnahme für z.B. Wasserhaltungen, Grundwasserabsenkungen, Drainagen etc. verzichtet werden.

GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Nordwesten das geplante Wasserschutzgebiet WSG IIIA (siehe Anlage 2). Sofern ein solches Schutzgebiet durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt wird, wird der Trinkwasserschutz verstärkt. Dies hätte zur Folge, dass beispielsweise die Einrichtungen von Erdwärmesonden unzulässig und Versickerungsanagen genehmigungspflichtig wären. Die behördliche Zuständigkeit liegt hierfür bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt).

BAUMSCHUTZSATZUNG

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Baumschutzsatzung (Drucksachennummer 3989/2020-2025) beschlossen. Diese ist zum 01.10.2022 in Kraft getreten und ist auch innerhalb von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Die Bauausführenden haben sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen - auch über Telekommunikationsleitungen - zu informieren.

BAUZEITENREGELUNG

Abriss- und Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen sowie umfassende energetische Sanierungsarbeiten sollten grundsätzlich nur zwischen 01.November und 28./29.Februar durchgeführt werden, sodass sie primär nicht in der Brutzeit von Vogelarten (März bis September) bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Mai bis Oktober) stattfinden. Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Zum Schutz der gehölzbrütenden Vogelarten aber auch der Fledermausarten ist zudem das gesetzlich vorgeschriebene Rodungsverbot i. S. d. § 39 BNatSchG zwischen 1. März und 30. September einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen (bspw. Habitatpotenzial für Winterquartiere von Fledermäusen) kann von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Artspezialisten auf Brutvorkommen von Vögeln und den Besatz von Fledermäusen untersucht wurde.

GEBÄUDEKONTROLLE

Sofern vorhandene Gebäude zum Abriss vorgesehen sind bzw. größere Sanierungsarbeiten im Bereich von Dachstuhl und Fassade durchgeführt werden sollen, sind diese sowohl von innen als auch von außen auf ihre Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte beispielweise. für überwinternde Fledermäuse zu untersuchen.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mehlschwalben, ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen ist oder ob ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere). Die Maßnahmen sind mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

BAUMKONTROLLE

Sollten Baufelder, die 2022 bereits kontrolliert wurden, nach dem Jahr 2027 bebaut werden bzw. sollten Baufelder bebaut werden, für die keine Untersuchungen vorliegen, sind die Gehölze wie nachfolgend beschrieben zu untersuchen: Vor der Rodung sind die zu entfernenden Gehölze ab 20 cm Brusthöhendurchmesser auf dauerhaft genutzte Lebensstätten, insbesondere Fledermausquartiere, durch einen Fachgutachter zu untersuchen.

Bei der Rodung sind die Vorgaben der Bauzeitenregelung zu berücksichtigen. Sollten Bäume mit Winterquartierpotenzial von Rodung betroffen sein, so sind die betroffenen Bäume vor der Fällung auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Falls erforderlich ist dies unter Zuhilfenahme einer Endoskopkamera bzw. mit Hilfe eines Hubsteigers/Baumkletterers durchzuführen. Wird kein Besatz festgestellt, so ist die Höhlenstruktur bis zur Rodung zu verschließen.

Bei Besatz der Strukturen ist die Fällung nach Möglichkeit auf die Zeit vom 16.03 – 30.04 nach Auszug der Fledermäuse zu verschieben. Ist keine Verschiebung möglich, so ist die Fällung von einer fachkundigen Person zu begleiten und der Baum stückweise abzutragen. Die

betroffenen Stammabschnitte sind entsprechend zu sichern (mind. 2m ober- und unterhalb des Ausschlupfloches), schonend und erschütterungsarm in vertikaler Ausrichtung zu transportieren und an anderen Gehölzen in der Umgebung in funktionsräumlichem Zusammenhang fachgerecht anzubringen. Die Höhe sollte sich an der ursprünglichen Quartierhöhe orientieren. Das Verfahren ist im Einzelfall mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Bei der Feststellung von Vogelbruten bzw. dem Vorkommen von Wochenstuben sind die Baumfällarbeiten zu stoppen, bis die Aufzuchtzeiten der jeweiligen Arten beendet sind. Ein Verlust von Strukturen ist durch das Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen auszugleichen. Der Kompensationsbedarf ist hierbei im Einzelfall mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

INSEKTEN- UND FLEDERMAUSFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Geplante Beleuchtungen von Gebäuden beziehungsweise Straßen sollten fledermausfreundlich gestaltet werden. Auf diese Weise sollen Lichtemissionen auf den unbedingt erforderlichen Bereich begrenzt werden. Dies kann bereits erreicht werden, in dem die erforderlichen Beleuchtungen nach unten gerichtet werden oder die Beleuchtungszeiten und -intensitäten z. B. durch Abdimmen bzw. Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder minimiert werden. Der Einsatz „*insektenfreundlicher Leuchtmittel*“ mindert zudem die Fallenwirkung für Insekten, sodass diese nicht aus den unbeleuchteten Jagdhabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten entzogen werden. Konfliktmindernd wirkt sich hierbei zudem der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil aufweisen und damit eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil mit einem Spektralbereich zwischen 540-650 nm beziehungsweise Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin). Weiterhin soll ein großflächiges Anstrahlen neuer Gebäudekörper und Fassaden insbesondere auf den dem Teutoburger Wald zugewandten Gebäudeseiten unterbleiben. Blendwirkungen sowie eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus sind zu vermeiden (insbesondere durch Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, geringe Masthöhen, etc.).

ANBRINGEN VON NISTHILFEN UND FLEDERMAUSKÄSTEN

Ein Ausgleich des Verlusts geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Kompensation ausgeglichen werden: Sollten im Rahmen der Gebäudekontrolle bei Abriss- und Sanierungsarbeiten Quartierstrukturen ermittelt werden, sind Fledermauskästen an die Fassade der Gebäude anzubringen. Alternativ können die Kästen auch in die Fassade der Gebäude integriert werden (z. B. durch Fledermauswandsystem 3FE der Fa. Schwegler oder Fledermauseinbaustein der Fa. Hasselfeldt). Bei betroffenen Wochenstuben- oder Winterquartieren sind entsprechende Maßnahmen wie das Anbringen von Wochenstuben oder Ganzjahreskästen, z. B. Unterputz/isolierten Kästen durchzuführen. Der Umfang ist vorab mit dem Umweltamt der Stadt Bielefeld abzustimmen.

Bei der Anbringung sind folgende Minimalanforderungen zu berücksichtigen:

- Höhe mindestens 4,00 m
- geschützter und halbschattiger Standort
- Ausrichtung des Einfluglochs Ost/ Südost

DACHBEGRÜNUNG

Die Vegetationsbedeckung soll in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Substratauflage arten- und strukturreich ausgeführt werden. Ein Flächenanteil von mindestens 15 % der zu begrünenden Dachfläche sollte deshalb mit heimischen Wildkräutern (z. B. durch Topfballen-Pflanzen) bepflanzt werden. Empfohlen wird die Verwendung der Regel-Saatgut-Mischung 6.1 „*Extensive Dachbegrünung*“ gemäß der Vorgabe der FFL e.V. Die Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll-ev.de) sind bei der Detailplanung und Ausführung der Dachbegrünung zu berücksichtigen. Ein Ausfall der Vegetationsbedeckung auf mehr als 10 % der Maßnahmenfläche ist in der nächsten Pflanzperiode auszugleichen. Aufgeständerte Solaranlagen stehen der Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen.

BODENSCHUTZ

Eine Beeinträchtigung der Böden im Plangebiet über die festgelegten Bauflächen hinaus, z. B. durch den Baubetrieb, sollte weitestmöglich vermieden werden, da durch Verdichtungen die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Es sind folgende Maßnahmen zum Bodenschutz einzuhalten:

- Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen:
  - keine Bodenarbeiten bei zu nassen Böden
  - Bodenarbeiten auf unbefestigten Flächen mit möglichst geringem Befahrungs- und Rangieraufwand durchführen
  - Bodenausbau
- Bodenabtrag möglichst mit Kettenbaggern rückschreitend im Linienverfahren durchführen
  - Nur bei trockenen Bodenverhältnissen können Planierraupen eingesetzt werden
- Bodenmieten:
  - Getrennte Lagerung der Bodenschichten
  - keine Befahrung
  - Zwischenbegrünung der Bodenmieten bei Lagerung über 2 Monate (unmittelbar nach Aufmietung begrünen), um die Mieten trocken zu halten und die Nitratauswaschung zu minimieren
- Rückbau von Baueinrichtungsflächen und Baustraßen: Vollständige Entfernung aller Baumaterialien und Bauabfälle
- Wiederherstellung der Böden nach Bauabschluss:
  - Schichtgerechter Wiedereinbau in ursprünglicher Schichtung und Lagerungsdichte
  - keine Wiederherstellung bei zu feuchten Böden
  - Begrünung unmittelbar nach Oberflächenwiederherstellung
- Vermeiden des Übertritts von Niederschlagwasser von den Bauflächen auf unterliegende Wege oder Flächen mithilfe geeigneter Wasserhaltungsmaßnahmen
- möglichst Wiederverwendung zwischengelagerten Bodens
- Bodenverdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder auflockern und temporär versiegelte Flächen wieder entsiegeln
- Vorsichtiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Verwendung biologisch abbaubarer Fette und Öle

ANLAGE 1: Pegelbereiche für Außenwohnbereiche



(Quelle: Brilon, Bondzio, Weiser: Schalltechnische Untersuchung: Anlage 5)

ANLAGE 2: Geplantes Wasserschutzgebiet



(Quelle: Stadt Bielefeld)