# BEBAUUNGSPLAN NR. II/2/27.02

„Feuerwehrgerätehaus Schildesche an der Westerfeldstraße“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Lesefassung)

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Absatz 1 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses (OK) über Normalhöhennull (NHN).

### 2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

*Hinweis: Zur Begrünung und baulichen Ausgestaltung von Stellplatzanlagen siehe Festsetzungen Nr. 4.3 und 4.4.*

### 3. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN; DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGSTRÄGERS ZU BELASTENDEN FLÄCHEN;

(§ 9 Absatz 1 Nummer 13 in Verbindung mit Nummer 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche ist mit einem unterirdischen Leitungsrecht sowie – der Bereich der Heckenpflanzung ausgenommen – mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

*Hinweis: Zur Bebauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen siehe die bedingte Festsetzung Nr. 6 und zu der anzupflanzenden Hecke siehe Festsetzung Nr. 4.1.*

### 4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

4.1 Heckenpflanzung:

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist landschaftsgerecht mit einer dreireihigen, naturnahen Hecke mit je 1,5 m Pflanzraster einzugrünen (Qualität der Anpflanzung: 3 bis 5 Triebe, H 60-100 sowie Pflanzschemata: Gruppen von 3 bis 5 Sträucher). Es sind heimische, standortgerechte Gehölze der folgenden Arten zu verwenden:

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
*Corylus avellana* – Hasel
*Crataegus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn
*Rosa canina* – Hundsrose
*Prunus spinosa* – Schlehe
*Viburnum opulus* – Wasserschneeball

Die Sicherung der Hecke hat durch einen mindestens 1,6 m hohen kaninchensicheren Wildschutzzaun zu erfolgen. Die Pflanzung ist nach Abschluss der Bauarbeiten in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Anfang Oktober bis Ende März eines jeden Jahres) anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind unaufgefordert in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei Kanalarbeiten ist die Hecke zu erhalten oder anschließend instand zu setzen.

4.2 Artenschutzmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

4.2.1 Die an den abzureißenden Gebäuden befindlichen Nistkästen (für Fledermäuse und Vögel) müssen vor Gebäudeabbruch außerhalb der Vogelbrutzeit sowie während der Überwinterungsphase von Fledermäusen, also zwischen November bis Ende Februar, an Gebäude oder Bäume in das angrenzende Grabeland umgehängt werden.

4.2.2 Es sind zehn selbstreinigende Fledermausfassadenflachkästen (z.B. Fledermausflachkasten 1 FF der Firma Schwegler, Fledermaus-Fassadenflachkasten der Firma Strobel oder Fledermaus Fassadenflachkasten mit Rückwand der Firma Hasselfeldt) an geeigneten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes zu installieren.

4.2.3 Zusätzlich müssen vier weitere artspezifische Nistkästen für den Feldsperling in der näheren Umgebung installiert werden.

4.3 Begrünung von Stellplatzanlagen:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 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 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 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 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

4.4 Wasserdurchlässige Stellplätze:

Die Befestigung von Stellplatzflächen 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.

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

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

5.1 Dachbegrünung:

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.

5.2 Erhalt von Bäumen:

Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt.

## 6. BEDINGTE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 2 BauGB)

Aufschiebende Bedingung:

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude(teile) des Feuerwehrgerätehauses so lange unzulässig, bis die Verlegung des vorhandenen unterirdischen Kanals in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt gesichert ist.

*Hinweis: Zu der anzupflanzenden Hecke siehe Festsetzung Nr. 4.1.*

## 7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

7.1 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften von Lärmschutzwänden und Stützmauern:

Stützmauern sind mit einer Heckenvorpflanzung zu versehen. Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen. Entlang einer Lärmschutzwand ist ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit Sträuchern und kletternden oder rankenden Pflanzen fachgerecht dauerhaft zu begrünen ist.

7.2 Außenwandflächen:

Die Fassaden von baulichen Hauptanlagen sind allseitig mit einheitlichem Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Holz oder als Putzbauten auszuführen. Es sind flächendeckend folgende satte Farbtöne nach der RAL-Farbskala oder vergleichbares Verblend- bzw. Sichtmauerwerk einzusetzen: 1013 Perlweiß, 1015 Hellelfenbein, 7035 Lichtgrau, 7047 Telegrau 4, 9001 Cremeweiß, 9002 Grauweiß, 9003 Signalweiß, 9010 Reinweiß, 9016 Verkehrsweiß, 9018 Papyrusweiß. Holz ist zudem in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.

Für maximal 25 % der jeweiligen Fassadenflächen (Fenster und Türen ausgenommen) sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn dadurch eine harmonische Gliederung der Fassade erhalten bleibt.

# 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) 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

**KAMPFMITTEL**
Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Im zu bebauenden Bereich hat noch keine Kampfmittelüberprüfung stattgefunden.

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und die Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) oder die Polizei (Tel. 0521/5450) zu benachrichtigen.

**DURCHLEITUNGSRECHT**
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. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungsstreifen weder durch Gebäude überbauen, noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen. 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.

**NATUR-, BODEN- UND BAUDENKMÄLER IN DER STADT BIELEFELD**
Bau- und/oder Bodendenkmäler sind im Planbereich oder im direkten Umfeld nicht bekannt. 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 Abs. 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 Abs. 4 DSchG NRW).

**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 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. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

**ARTENSCHUTZ**

**FÄLLZEITBESCHRÄNKUNG**
Um das Töten oder Verletzen des Bluthänflings, des Girlitzes sowie von weitverbreiteten Vogelarten zu vermeiden, sind Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch einen Fachgutachter sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.
(§ 44 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

**ABBRUCH- UND BAUZEITENBESCHRÄNKUNG**
Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, müssen die Gebäude mit Quartierseignung während der Überwinterungsphase der Fledermäuse **zwischen dem 1. November bis 28./29. Februar** abgebrochen werden. Ist dies nicht innerhalb des angegebenen Zeitraumes möglich, muss vor dem Abbruch von einem Fachgutachter überprüft werden, ob die potenziellen Quartiere tatsächlich genutzt werden. Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn keine Fledermäuse nachgewiesen werden.
(§ 44 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG)

**EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG**
Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs von 14.638 Biotoppunkten erfolgt auf der städtischen Ersatzfläche 038/012, Gemarkung Altenhagen, Flur 5, Flurstück 1430. Auf der Ersatzfläche erfolgt eine ökologische Aufwertung in Form einer Grünlandextensivierung, welche durch die Stadt Bielefeld durchgeführt und im Anschluss dauerhaft gepflegt wird.